



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشاذلي بن جديد الطارف



UNIVERSITE CHADLI BENJEDID-EL TAREF

كلية العلوم الاقتصادية، العلوم التجارية وعلوم التسيير

Faculté des sciences économiques, commerciales et science de Gestion

الرقم التسلسلي:

السنة الجامعية: 2018/2019

قسم: العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة في إطار متطلبات نيل شهادة الماستر

تحت عنوان :

دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك –

في تمويل قطاع السكن

دراسة حالة وكالة القالة

تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

من إعداد الطالب :

رزين محمد الطاهر امين

تحت اشراف الأستاذ:

أوسيف عمار ياسين

الملخص:

يرتكز موضوع الدراسة حول معرفة الدور الذي يقوم به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- في مجال التمويل السكني في الجزائر، من خلال التعرف على الجوانب النظرية للموضوع عبر التطرق الى قطاع السكن وأساليب تمويله . إضافة الى محاولة معرفة اهم المؤسسات المالية والبنكية الفاعلة في ميدان التمويل السكني والتي تعمل الى جانبه، أما من الجانب التطبيقي فقد قمنا بدراسة حالة على مستوى وكالة القالة من أجل تقييم فعاليتها ودورها في هذا المجال. وقد اظهرت نتائج الدراسة الدور الكبير الذي تلعبه الوكالة في التمويل السكني على مستوى المدينة.

الكلمات المفتاحية:

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، قطاع السكن، التمويل.

Résumé :

Le sujet de l'étude est basé sur le rôle joué par la Caisse nationale d'épargne et de prévoyance dans le financement du logement en Algérie à travers l'étude des aspects théoriques du sujet, en abordant le secteur du logement et ses méthodes de financement.

En plus, d'essayer de connaître les institutions financières et les banques les plus importantes actives dans le domaine du financement du logement, qui travaillent à ses côtés.

Sur le côté pratique, nous avons mené une étude de cas au niveau de l'agence d'El kala pour évaluer son rôle dans ce domaine.

Les résultats de l'étude ont montré le rôle joué par l'agence dans le domaine du financement du logement.

Mots clés:

la caisse nationale d'épargne et de prévoyance – Banque-, Secteur du logement, Le financement.

إهداء

أهدي هذا العمل إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وراعاهما ومنحهما دوام الصحة والعافية وطول العمر

إلى الزوجة الكريمة وابنتي مريم كاتيا، حفظهما الله

إلى اخي وأختي، وفقهما الله

إلى الاهل والأقارب وجميع الاصدقاء والأحباب

إلى زملائي في العمل وزملائي في الدراسة

شكر وعرّفان

أقدم بالشكر الخالص إلى الأستاذ المشرف أوسيف عمار ياسين لقبوله الإشراف على المذكرة وعلى النصائح

القيمة والتوجيهات الحكيمة التي أفادني بها.

كما لا يفوتني أن أتوجه بالعرفان والتقدير إلى مدير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة القالة

وأشكره على رحابة صدره، وإسهامه في منحي يد المساعدة أثناء فترة التبرص بالإضافة إلى كل موظفي البنك.

أشكر كل من ساعدني على انجاز هذا العمل المتواضع من قريب أو بعيد

قال الله تعالى : وَمَا أُوتِيتُمْ مِّنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا

صدق الله العظيم

الإسراء 85

قائمة الأشكال

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
(48)	الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-	الشكل 01-02
(59)	الهيكل التنظيمي لوكالة CNEP القالة	الشكل 01-03
(75)	منحنى بياني يمثل تطور مبالغ القروض السكنية الممنوحة من 2014 إلى 2018	الشكل 02-03
(77)	شكل يمثل نسب أصناف القروض السكنية الممنوحة سنة 2014	الشكل 03-03
(77)	شكل يمثل نسب أصناف القروض السكنية الممنوحة سنة 2015	الشكل 04-03
(77)	شكل يمثل نسب أصناف القروض السكنية الممنوحة سنة 2016	الشكل 05-03
(77)	شكل يمثل نسب أصناف القروض السكنية الممنوحة سنة 2017	الشكل 06-03
(78)	شكل يمثل نسب أصناف القروض السكنية الممنوحة سنة 2018	الشكل 07-03

قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
(49)	المديريات العامة بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط	الجدول 01-02
(57)	تقديم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة القالة-	الجدول 01-03
(65)	أنواع القروض المعروضة من طرف وكالة القالة	الجدول 02-03
(69)	الوثائق الخاصة المطلوبة في جميع أصناف القرض السكني	الجدول 03-03
(71)	سير وشروط القروض السكنية المعروضة من طرف الوكالة	الجدول 04-03
(74)	الوضعية الإجمالية للقروض السكنية خلال الفترة 2014-2018	الجدول 05-03
(75)	مبالغ القروض السكنية الممنوحة من قبل الوكالة وعدد المستفيدين	الجدول 06-03
(76)	مبالغ أصناف القروض الممنوحة بالنسبة لأهداف الوكالة	الجدول 07-03
(79)	حدود سلطة القرار منح القروض	الجدول 08-03
(80)	المعلومات الاولية حول الزبون	الجدول 09-03
(80)	المعلومات الاولية حول الملكية	الجدول 10-03
(81)	سلم تحديد مقدرة الزبون على التسديد	الجدول 11-03
(82)	منتجات التامين	الجدول 12-03
(83)	تحديد عمولة الدراسة والتسيير	الجدول 13-03
(83)	حساب التامين ضد الافلاس	الجدول 14-03
(85)	شروط التعبئة	الجدول 15-03
(86)	جدول اهتلاك القرض لمدة 12 شهرا	الجدول 16-03

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتوى
I	ملخص
II	Résumé
III	إهداء
IV	شكر وعرهان
V	قائمة الأشكال
VI	قائمة الجداول
VII	فهرس المحتويات
(01)	مقدمة
(05)	الفصل الأول : قطاع السكن وأساليب تمويله
(06)	تمهيد الفصل الأول
(07)	المبحث الأول : مفاهيم عامة حول السكن
(07)	المطلب الأول : مفهوم السكن وخصائصه
(08)	المطلب الثاني:أهمية السكن
(09)	المطلب الثالث :تصنيفات وتقسيمات السكن حسب طبيعته
(11)	المبحث الثاني: أساسيات حول تمويل قطاع السكن
(11)	المطلب الأول : مفهوم التمويل السكني وخصائصه
(13)	المطلب الثاني: أهمية التمويل السكني
(14)	المطلب الثالث :مصادر التمويل السكني
(17)	المبحث الثالث: طرق وأساليب تمويل السكن
(17)	المطلب الأول: أنظمة تمويل السكن
(21)	المطلب لثاني: نماذج تمويل السكن في الجزائر منذ الاستقلال
(23)	المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم وتمويل سوق السكن.
(28)	خلاصة الفصل الأول
(29)	الفصل الثاني : الهيئات والمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.
(30)	تمهيد الفصل الثاني

(31)	المبحث الأول: المؤسسات المانحة للتمويل السكني
(31)	المطلب الأول: الصندوق الوطني للسكن
(33)	المطلب الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
(35)	لمطلب الثالث: البنوك التجارية
(39)	المبحث الثاني: المؤسسات الضامنة للتمويل السكني
(40)	المطلب الأول: مؤسسة إعادة التمويل الرهني
(41)	المطلب الثاني: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
(42)	المطلب الثالث: شركة ضمان القرض العقاري
(44)	المبحث الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك- في مجال السكن.
(44)	المطلب الأول: نشأة و تطور الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط المهام والأهداف
(47)	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق
(50)	المطلب الثالث : خدمات الصندوق ومساهمته في تمويل قطاع السكن
(54)	خلاصة الفصل الثاني
(55)	الفصل الثالث : دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة القالة
(56)	تمهيد الفصل الثالث
(57)	المبحث الأول: خصوصيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة القالة-
(57)	المطلب الأول: لمحة تاريخية عن الوكالة مهامها وهيكلها التنظيمي
(63)	المطلب الثاني: وظائف ومنتجات الوكالة
(65)	المطلب الثالث : صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة
(73)	المبحث الثاني: تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة القالة في تمويل السكن خلال الفترة 2014 الى 2018
(73)	المطلب الأول : تطور منح القروض السكنية من طرف وكالة القالة من 2014 الى 2018
(78)	المطلب الثاني: إجراءات منح القروض السكنية من طرف الوكالة
(80)	المطلب الثالث : دراسة حالة ملف قرض سكني
(87)	خلاصة الفصل الثالث
(88)	خاتمة
(91)	قائمة المصادر والمراجع
(94)	الملاحق

مقدمة

يعتبر قطاع السكن من أصعب القطاعات التي تواجهها التنمية الاقتصادية لما يتميز به من استهلاكات ضخمة للأموال، حيث تسعى بلدان العالم إلى النهوض لهذا القطاع الحساس و تحاول التحكم في أزماته من أجل تحقيق التوازن الاقتصادي الكلي الحقيقي، و بالتالي تلبية الحاجيات الأساسية و الضرورية لمواطنيها، وتمكينهم من الحصول على سكن لائق. و قد حرصت الجزائر كغيرها من الدول على إعطاء العناية اللازمة لهذا المجال، و أخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن و تمويله و ذلك منذ الاستقلال ، حيث تبنت نظاما تمويليا يهدف إلى تغطية احتياجات سوق السكن بالاعتماد على جزء من موارد الخزينة العمومية مضاف إليها المدخرات المجمعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، لكن و على الرغم من كل هذه الجهود المبذولة من طرف الدولة، تفاقمت أزمة السكن مع مطلع التسعينات بشكل كبير حيث زاد الطلب على السكن و قل عرضه، مما أثقل كاهل الخزينة العمومية حيث أرجع إلى أسباب اقتصادية و اجتماعية (النمو الديمغرافي ، انخفاض الدخل الأسري ...) و عوامل أخرى عكست حجم قصور الرؤيا التي كانت تنتهجها الدولة آنذاك، و أمام هذا العجز المتواصل، لجأت الجزائر و بالتعاون مع البنك الدولي إلى إتباع نظام تمويلي جديد، حيث رخصت للبنوك التجارية تمويل قطاع السكن إضافة إلى السماح بإنشاء بنوك و مؤسسات مالية خاصة ، و إنشاء شركات تأمين لضمان القروض العقارية، و قد لجأت الدولة إلى البنوك التجارية خاصة باعتبارها الركيزة الأساسية لأي نظام اقتصادي في تمويل الاستثمارات و تحقيق التنمية في جميع المجالات خاصة قطاع السكن ، حيث نجد ضمن هذه البنوك الذي يقوم بعملية التمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الذي يعتبر من أهم الهيئات المالية الممولة لنشاط قطاع العقارات و قطاع السكن بصفة خاصة .

1-الإشكالية:

ما هو دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- في تمويل قطاع السكن في الجزائر ؟

ومن خلال الإشكالية السابقة يمكن استخلاص مجموعة من الأسئلة الفرعية التالية:

- ما هو الدور الذي تلعبه الدولة في مجال تمويل قطاع السكن في الجزائر ؟
- هل ساهمت الإصلاحات الاقتصادية والتشريعية التي تبنتها الجزائر في استحداث هيئات ومؤسسات مالية متخصصة في تدعيم تمويل قطاع السكن؟
- هل تمكن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة القالة في المساهمة في تمويل السكن في المدينة؟

2- الفرضيات:

- لعرض الإجابة على الأسئلة الفرعية السابقة المطروحة في الاشكالية تعتمد الدراسة على الفرضيات التالية:
- للدولة دور بارز في مجال التمويل السكني من خلال تقديم الدعم اللازم لهذا القطاع اضافة الى دورها في التنظيم عبر وضع مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية.
 - ساهمت الإصلاحات المتبناة من طرف الدولة من خلال الهيئات والمؤسسات المالية المستحدثة في تمويل قطاع السكن.
 - استطاع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- وكالة القالة في المساهمة بشكل كبير في تمويل السكن.

3- أهمية الدراسة :

وتبرز أهمية البحث في النقاط التالية :

- يعد قطاع السكن من المواضيع القادرة على زعزعة الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة في حالة إهماله.
- يشكل بناء أو شراء سكن أهم حافز للفرد من أجل كسب الراحة وتسهيل المعيشة.

4- أهداف الدراسة:

يمكن حصر الأهداف التي ترمي إلى إدراكها هذه الدراسة فيما يلي :

- إبراز أهمية السكن وخصائصه ومميزاته التي أدت به إلى اخذ دور مهم في النشاط الاقتصادي.
- التعرف على مدى فعالية البنوك التجارية والمؤسسات المالية الأخرى في تمويل قطاع السكن
- إظهار كيفية تمويل السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

5- أسباب اختيار الموضوع:

توجد عدة دوافع موضوعية وأخرى شخصية دفعتني لاختيار هذا الموضوع .

أ- الأسباب موضوعية:

- أهمية موضوع تمويل قطاع السكن وتأثيره على المستوى الاجتماعي والاقتصادي
- التعرف على الدور الذي يقوم به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إضافة إلى المؤسسات والهيئات المالية الأخرى من خلال تمكين الأفراد في الحصول على التمويل اللازم لانجاز أو اقتناء سكنات.
- إثبات دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في التمويل السكني للأفراد، وإزالة العقبات المالية في سبيل حصولهم على سكن لائق.

ب- الأسباب الذاتية:

-ميل الطالب لمثل هذه المواضيع .

طبيعة الموضوع تتماشى مع التخصص، حيث يهتم بمساهمة البنوك التجارية في القيام بعملية التمويل .

-محاولة معرفة عمل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكيفية الحصول على قرض عقاري.

6- حدود الدراسة :

أ - الحدود الموضوعية: اهتمت الدراسة بالمواضيع المرتبطة بموضوع التمويل السكني في الجزائر

ب- الحدود المكانية: تم إجراء الدراسة الميدانية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة القالة .

ج- الحدود الزمنية: اعتمدت بيانات الدراسة على بيانات وكالة القالة للفترة الممتدة من سنة 2014 إلى سنة 2018 .

للحصول على معلومات وإحصائيات تخدم الموضوع وتساعد في تحليل دور الصندوق في تمويل السكن.

7- صعوبات الدراسة:

غياب الاحصائيات والبيانات على موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كما انه يتعطل من حين الى اخر .

8- منهج الدراسة :

اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي الذي يعد الأنسب لموضوع الدراسة.

المنهج الوصفي، وذلك على النحو الذي يمكننا من فهم الإطار النظري للدراسة، حيث استعرضنا كافة المستجدات

المتعلقة بقطاع السكن خاصة في الجزائر، وتحليل العمليات التي تقوم بها البنوك والمؤسسات والهيئات المالية الأخرى في

مجال تمويل قطاع السكن. وأخيرا على أسلوب دراسة حالة في الجانب التطبيقي من خلال حالة الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط وكالة القالة.

9- هيكل الدراسة :

محاولة مني للإجابة على الإشكالية الرئيسية للبحث قمت بوضع الخطة التالية:

تناولنا في الفصل الأول مفهوم قطاع السكن وأساليب تمويله من خلال التطرق إلى مفاهيم حول قطاع السكن في

المبحث الأول، كما استعرضنا في المبحث الثاني أساسيات حول تمويل قطاع السكن إضافة إلى التمويل السكني. أما

المبحث الثالث فقد درسنا أهم طرق وأساليب تمويل السكن.

أما فيما يخص الفصل الثاني، فقد خصص للهيئات والمؤسسات المتدخلة في تمويل قطاع السكن في الجزائر والذي شمل

ثلاثة مباحث قسم على النحو الآتي:

المبحث الأول، المؤسسات المانحة للتمويل السكني، أما المبحث الثاني فقد خصص المؤسسات الضامنة للتمويل السكني وتعرضنا في المبحث الثالث إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته من البنوك الرائدة في مجال تمويل قطاع السكن. أما الفصل الثالث، فهو عبارة عن دراسة تطبيقية تناولنا خلالها دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وكالة القالة، وقد تم التطرق في هذا الفصل إلى تقديم عموميات على الوكالة اضافة الى تقييم مساهمة هذه الاخيرة في تمويل قطاع السكن خلال الفترة ما بين 2014 الى 2018. وأكملنا الدراسة بخاتمة تعرضنا فيها إلى أهم النتائج المتوصل إليها، وبعض الحلول المقترحة والتوصيات التي يمكن الأخذ بها مستقبلا.

10- الدراسات السابقة :

من خلال ما بحثته وفي الحدود التي اطلعت عليها ، لا وجود لرسالة او بحث علمي بهذا العنوان الذي اخترته وهو دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- في تمويل قطاع السكن .لكن توجد في المقابل العديد من الدراسات التي بحثت في موضوع تمويل السكن، من خلال إبراز دور البنوك التجارية بصفه عامة في الجزائر. لكن ما يميز بحثنا أننا ركزنا بشكل كبير على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على اعتبار دوره الكبير والبارز في مجال تمويل قطاع السكن مقارنة بالمؤسسات البنكية والمالية الأخرى ، كما أن بحثنا تطرق إلى مختلف الهيئات الفاعلة في مجال تمويل قطاع السكن والتي تساهم رفقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. في هذا المجال. ومن بين الدراسات التي تم الاطلاع عليها مايلي:

أ- مذكرة ماجستير قدمت في جامعة قسنطينة من طرف طوبال ابتسام عام 2005 بعنوان تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتوصلت الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالاتي:

- مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن .

-افتقار في الموارد الخاصة بتمويل السكن و ضعف خبرة وكفاءة المسؤولين المشكلين في تمويل السكن
-الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص

ب- مذكرة ماستر قدمت في جامعة بسكرة من طرف قسيمة مفيدة عام 2013 بعنوان دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة وكالة سيدي عقبة وتم استخلاص النتائج التالية:

-ارتباط قطاع السكن ارتباطا قويا بقطاع النظام البنكي .

- الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بإنجاز المساكن .

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط له دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما حوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع مدخرات المواطنين.

الفصل الأول

قطاع السكن وأساليب تمويله

تمهيد الفصل :

نظرا للأهمية الكبيرة لقطاع السكن بالنسبة لحياة الفرد، وكذا مساهمته البالغة في تفعيل نشاط العديد من قطاعات الدولة من خلال إحداث التنمية الاقتصادية والاجتماعية وغيرها، يأخذ قطاع السكن اهتماما وحيزا واسعا من قبل الحكومات، وقد عملت الجزائر في هذا الشأن على غرار بقية دول العالم على وضع نظام خاص به لتمويله. هادفة أساسا الى إتاحة الفرصة أمام المواطنين للحصول على مساكن بأسعار تتوافق وبإمكانياتهم المادية ، بالإضافة إلى العمل على تقليل مخاطر التمويل بالنسبة للجهات القائمة على ذلك.

المبحث الأول : مفاهيم عامة حول السكن

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الهامة والإستراتيجية ويمثل ركنا أساسيا في حياة الفرد، وهو من أهم الأساسيات والضروريات التي لا يستطيع الإنسان العيش والاستغناء عنها، فبدون السكن يعتبر الفرد ضائعا وتائها دون عنوان. وعليه سنتطرق خلال هذا المبحث إلى مفهوم السكن و خصائصه، أهميته ومختلف تصنيفاته.

المطلب الأول : مفهوم السكن وخصائصه

نستعرض في هذا المطلب إلى مجموعة من التعريفات الخاصة بالسكن، وكذلك خصائصه المتعددة.

أولاً: مفهوم السكن

إن السكن ضرورة وحتمية في حياة الإنسان، وهو ما جعل هذا الأخير يعمل جاهدا للحصول عليه، فهو الحيز المكاني الثابت الذي يتجسد من خلاله تلبية حاجياته من راحة، أمن، استقرار وكرامة، فكانت ولازالت المجتمعات تقوم بتقلع خدمات وتسهيلات للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية السكنية، وإشباع المزيد من احتياجاته المادية والمعنوية في جميع مجالات الحياة، فالسكن يحقق معادلة الاستقرار والحياة الكريمة معا.

ويرى أحد المفكرين في هذا الصدد " **Adela Adam Neuitt**" من خلال كتابه، المشكل الاقتصادي للسكن على أن السكن عبارة عن حق وأحد أساسيات المعيشة شأنه في ذلك شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة.¹

أما الدكتور ممدوح بحر باحث اقتصادي فقد عرفه على أنه "المكان الذي يخلو فيه الإنسان إلى نفسه فيعيش في مناجاة مع ذاته بعيدا عن أعين الرقباء، نائيا عن عيون وأسماع الآخرين خصوصياته وأسراره وينفرد بذاته وبأسرته وبالمقربين إليه"²

كما عرف على أنه المكان الذي يقيم فيه أفراد تربط بينهم روابط حب وتعاطف، وهو المكان الذي تنبع فيه علاقة المحبة بين الأبوين وبين كل فرد من الأسرة والتي يسعد بهما الأطفال والكبار، وهو المكان الذي يحمي الشخص الغير سوي في الأسرة، وهو المكان الذي ينعم فيه الفرد بالراحة والخصوصية ويشعر فيه بالأمان، وهو المكان الذي يحفظ فيه الثقافات الأساسية، ومكونات العادات واللغة والتقاليد ثم تتناقل للصغار، وهو المكان الذي يشعر فيه الفرد باحترام الآخرين والوفاء والخالص والأمانة وأشياء أخرى، كما يعرف على أنه إنه الفضاء أو الحيز الجغرافي الذي يأوي إليه الفرد ويقبه من تقلبات الجو ويرتاح فيه نفسيا وجسميا، ويشمل المسكن الخدمات اللازمة للمعيشة مثل دورة المياه والكهرباء والأثاث.³

¹ Neuitt Adam Adela, The economic problem of housing, Edition Land, England, 1975, P 189

² ممدوح بحر، مسكن المشترك "مشاكل وحلول مقترحة"، بدون دار نشر، فلسطين، 2000، ص 226

³ الدكتور هيشور محمد لين، قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 25، جامعة ابن

خلدون تيارت الجزائر، جويلية 2017، ص 216

ثانيا :خصائص السكن

يتميز السكن بعدد من الخصائص ينفرد بها دون غيره من السلع الأخرى، وهكذا ينعكس على سوق التعامل بها ويمكن أن نتناول هذه الخصائص كما يلي:

أ- السكن استثمار مكلف : يعتبر السكن استثمار مكلف وتعطى له هذه الخاصية لارتفاع تكاليف إنجازه باعتبار ارتفاع الطلب عليه بسبب زيادة عدد السكان من جهة، و نقص مواد البناء وعدم كفايتها من جهة أخرى.

ب- السكن ثابت غير متحرك: تتميز الوحدة السكنية دون غيرها من السلع الأخرى بأنها لا تتحرك حيث لا تنتقل الوحدة السكنية من مكان إلى آخر، ونتيجة إلى هذا نجد أن أحد الشروط الأساسية للسكن يتمثل في الموقع المناسب، بمعنى أنه عندما يقوم المستهلك بشراء الوحدة السكنية ، فإنه يقتنيها بكافة خصائص الموقع المميز لها والتي تتمثل في اقتراب الوحدة السكنية من الأنشطة المختلفة، مدى توفر الخدمات المحلية العامة جودة ونقاء البيئة المحيطة بها.

ج- السكن سلعة دائمة: يتميز السكن بطول مدة الحياة الاقتصادية، وعلى هذا الأساس يميز الاقتصاديون بين مخزون السكن كسلعة في حد ذاتها وبين تدفق خدمات السكن في وحدة قياس الزمان.

د- السكن أصل حقيقي: إن طول حياه السكن يؤكد تكوين ونمو الثروة لهذه السلعة بالنسبة للعائلات والمؤسسات، حيث يصنف السكن ضمن الأصول الحقيقية غير المالية ، فالمستثمر في هذا القطاع يقارن بين المردود المنتظر عند استثمار أمواله في هذا القطاع سواء في شكل ايجار أو تحقيق ربح عند بيع السكن وبين المردود المحصل عليه في الاستثمار في باقي القطاعات .

هـ- السكن سلعة غير متجانسة : يتميز السكن بالتعدد وعدم التجانس، فالوحدات السكنية المعروضة تختلف بعضها عن بعض، حيث تقدم كل منها توليفة مختلفة في الملامح وتتصف بحزمة مختلفة من حيث الحجم ، التصميم الداخلي والخارجي المنافع الجودة وغيرها.

المطلب الثاني: أهمية السكن

سنتطرق من خلال هذا المطلب، الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن ومختلف أنواع السكنات في الجزائر.

أولا :أهمية السكن

إن لقطاع السكن أهمية ودور فعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفي حياه الإنسان، حيث لايمكن الاستغناء عنه ولتوضيح ذلك سنتطرق إلى الجوانب الجوهرية على النحو التالي:

أ- الأهمية الاقتصادية: إن للسكن أهمية من الجانب الاقتصادي، بحيث يمثل الاستثمار السنوي لأنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة، وأيضاً نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني، حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة و يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومية.¹

ولا تنحصر الأهمية الاقتصادية في توفير مناصب العمل وزيادة دورة إنتاج قطاع البناء فقط، بل يتعدى إلى جوانب أخرى مثل تنمية السكن الريفي وترقيته الذي من شأنه أن يستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة.

ب- الأهمية الاجتماعية :

يعتبر السكن أساس استقرار وطمأنينة الفرد لأنه يؤثر مباشرة على الأسرة، ولهذا فإن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمراً حيوياً في تكوين شخصيته وعاملاً مؤثراً في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية، وأيضاً ترتبط الآفات الاجتماعية والجريمة أيضاً بالظروف الغير ملائمة للسكن، فعدم الحصول على مسكن لائق ومريح يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع هروبا من الواقع الذي يعيشه والمأساة التي يعانيتها داخل المسكن، وهذا ما يؤدي إلى الانحلال الخلقي ومن ثم الانحراف وكما تهدد الظروف السكنية صحة الأفراد.²

ج- الأهمية السياسية:

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة وتتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، وإذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إن يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية ". و من الأمور التي أصبحت تثير الانتباه الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة و هي " حينما يكون قطاع البناء و السكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك ".

المطلب الثالث: تصنيفات وتقسيمات السكن حسب طبيعته:

ان بناء السكن في الجزائر يختلف من مسكن الى آخر أي حسب طبيعته ومدى مساهمة الدولة لذلك نتطرق الى مختلف أنواع السكنات في الجزائر.

¹ الدكتور السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الجزء الثاني، الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2000، ص 206

² الدكتور السيد عبد العاطي السيد، نفس المرجع ص، ص 203-205.

1- السكن العمومي الايجاري LPL :

يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري. وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة و/أو غير صحية¹، وتتم شروط الاستفادة من هذا النوع من السكن وفق أحكام لمرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لشروط لقواعد الحصول على السكن العمومي الايجاري.

2- السكن الريفي LR :

هو كل سكن منجز في إطار ترقية المساحات الريفية ومحاربة النزوح الريفي، ويندرج السكن الريفي في إطار السياسة الوطنية للتنمية الريفية ويتضمن منح الدولة لإعانات مالية لأشخاص يقطنون في المناطق الريفية لبناء سكنات في محيطهم الريفي. يهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، و هو يخضع إلى منح و إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال، بعد أن يقدم المستفيد مساهمته الشخصية، و هذا النوع من السكنات موجه أيضا إلى فئات المجتمع المتوسطة.²

3- السكن الاجتماعي التساهمي LSP:

هو سكن يتم انجازه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى إعانة الحصول على ملكية وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 308-94 المؤرخ في أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL في ميدان الدعم المالي للأسر. وقد أنشأ كون أن السكن الاجتماعي يلي فقط متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيف من جهة ، ونظرا لارتفاع تكلفة السكن الترقوي المخصص لذوي الدخل المرتفع من جهة أخرى. وقد تغيرت تسمية هذه الصيغة الى السكن الترقوي المدعم LPA سنة 2010 وتم اصدار قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا اليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم.

4- السكن الترقوي العمومي LPP:

صيغة سكنية مستحدثة معروضة على الفئات التي يتراوح دخلها بين 108.000 دج و 216.000 دج شهريا، يتم إنجازها من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، تنطوي صيغة سكنات LPP على كل المرافق الضرورية والمتمثلة في (المساحات

¹ j-l'on promotion immobilier du logement a l'habitat paris Edition ayrolle.p25-

² جريدة رسمية رقم 19 الصادرة في 2000/04/05.

الخضراء، فضاءات خاصة بالأطفال، محلات تجارية... الخ). يتم تمويلها عن طريق القرض الشعبي الجزائري وبمعدل فائدة منخفض يقدر بـ 3% كما أنها لا تستفيد من أي دعم خاص من الصندوق الوطني للسكن.¹

5- السكن الموجه للبيع بالإيجار Iv:

ظهر هذا النوع من العرض السكني طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 افريل 2001 الذي يحدد شروط وطرق الحصول على مساكن منجزة من أموال عمومية، وهو صيغة موجهة للفئات المتوسطة الدخل لا يتجاوز مدخولها 05 أضعاف الاجر الوطني الأدنى المضمون، يدفع شطر مالي أولي بقيمة 25% كحد أدنى من سعر AADL " المسكن و الباقي يدفع على 20 سنة.²

6- السكن المنجز في اطار القضاء على السكن الهش RHP:

يدخل في اطارها:

- أ- البرنامج التقليدي لامتناسص الاقامات المؤقتة: هذا البرنامج يعمل على تحسين وتطوير السكن .
- ب- برنامج امتناسص الاقامات بالاتفاقية مع البنك العالمي: هو برنامج على المستوى الوطني بهدف امتناسص البنايات الفوضوية الغير نظامية والتي تكون غير مطابقة للمواصفات التقنية والفنية ولقواعد الهندسة المدنية والمعمارية، وتنتشر في الغالب وبشكل كبير على مستوى المدن.

المبحث الثاني: أساسيات حول تمويل قطاع السكن

يعد التمويل السكني من أهم الموضوعات الداعمة للنشاط الاقتصادي ، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى إنتاج سياسة الإقراض من البنوك ، وعليه سنتعرض في هذا المبحث إلى مفهوم التمويل السكني وخصائصه في المطلب الأول، وأهميته في المطلب الثاني، وإلى مصادر التمويل السكني في المطلب الثالث.

المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني وخصائصه

إن قطاع السكن كغيره من الأخرى يحتاج إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى و هذا راجع للطبيعة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن، و عليه سنتعرض إلى مفهوم التمويل السكني و كذا مختلف الطرق المتبعة أو المصادر التمويلية التي يعتمد عليها لتمويل السكنات.

¹ ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في الجزائر خلال الفترة 1990-2014، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 03، 2016، ص 304

² الدكتور هيشور محمد لين، مرجع سابق، ص 226.

أولاً: مفهوم التمويل السكني

يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن الأموال الممنوحة لغايات إقامة أو شراء الأبنية السكنية ، مقابل الحصول على ضمانات متمثلة برهن العقار المراد تمويله، إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على تسديد الدين من مصدره.¹

ومن هنا يمكن تعريف التمويل السكني بأنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء والعقارات المخصصة لتملكها من قبل الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين.

كما يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهميته رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة والارتفاع المستثمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.²

ثانياً: خصائص التمويل العقاري

تختلف صور و أشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقاً للأوضاع الاقتصادية والمالية، إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها في ما يلي:

أ - التمويل العقاري عقد مالي:

التمويل العقاري هو في حقيقته عملية مالية من حيث الفكرة والموضوع وهو في حقيقته التطبيقية ائتمان نقدي، حيث يمنح في صورة نقدية سواء مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار، أو نفقات ترميمية أو تحسينية أو بطريقة غير مباشرة، أن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن، أما في الأحوال التي يتعاقد فيه الممول مع الغير لإقامة بناء على أرض المستثمر فإن هذه العملية تترجم في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم المستثمر بسداد أقساطه إلى الممول وفقاً للطريقة والشروط التي يتفقان عليها.³

ب- التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع:

تنقسم العقود بحسب ما إذا كان للزمن دور في تحديد مدى ما يؤدي من التزامات ناشئة عنها ، إلى عقود فورية وعقود

¹ Raleigh Bar-lowe, The Economics of Real Estate, 4th edition, Land Resource Economics, USA, 1986, P417.

² عيسى بوراوي ، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، باتنة، 2014، ص 31.

³ ثروت عبد الحميد، "اتفاق التمويل العقاري"، دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2007، ص 14

زمنية ، والعقد الفوري هو العقد الذي لا يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه، اي فوري التنفيذ مثل عقد البيع.¹ ويبقى العقد فوريا التنفيذ حتى لو تتابع التنفيذ إلى أجال متعددة، لان الزمن لادخل له في تحديد الالتزامات المترتبة على العقد ومنها الثمن. أما العقد المستمر التنفيذ، فهو يستغرق تنفيذه مدة من الزمن ، مثل عقد الإيجار ويعد الزمن فيه عنصرا جوهريا ، فبالزمن يتحدد المعقود عليه لان الغاية التي ترد الوصول إليها لا يمكن أن تتحقق إلا بالزمن.²

ج- التمويل العقاري في عقود الاستهلاك :

في سبيل حماية المستهلكين من الشروط التعسفية أصدر مجلس اوروبا في نوفمبر 1976 قرارا يوصي فيه الدول الاعضاء باتخاذ كافة الوسائل منها القانونية لحماية المستهلك ضد الشروط التعسفية . بالرجوع للتشريع الجزائري نجد نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 39/90 المتعلق بالرقابة الجودة وقمع الغش وعملا بالقانون المتعلق بحماية المستهلك.

د- التمويل العقاري من عقود الإذعان:

على اعتبار أن إنفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان، وجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة طالب القرض بجميع حقوقه والتزاماته، كما يجب أن يكون العرض المقدم لطالب التمويل مكتوبا وتكتب البيانات الرئيسية بخط ظاهر، فالمؤسسات المالية قد تعتمد في سبيل إغراء طالبي التمويل العقاري وحذبهم إلى تحرير العرض وإصداره بطريقة فيها الكثير من الإبهام والغموض، بحيث لا يستطيع الموجه اليه العرض ان يحدد بصفة واضحة مقدار حقوقه والتزاماته، وهكذا فان تفسير الشرط الغامض الوارد في اتفاق التمويل العقاري يجب أن يتم مصلحة واضحة أو مستعملة.

المطلب الثاني: أهمية التمويل السكني

إن الآلية الأساسية في التمويل السكني هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية، وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص في جوانب عدة :

أ- الأهمية الاجتماعية :

يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاجتماعي و الأمني للفرد والمجتمع لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه و يقضي

¹ قدرى عبد الفتاح الشهاوي، "موسوعة التمويل العقاري"، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2006، ص12

² عبد الرزاق السنهوري ، "الوسيط في شرح القانون المدني" ، الجزء السابع، دار إحياء التراث العربي ، لبنان، ص142

على الحقد بين الطبقات والانحلال الخلقي الناشئ عن السكن العشوائي، وإذا حدث الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإن ذلك سوف يسهم في جذب المزيد من الاستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري ، كما يتحقق أيضا الاستقرار السياسي ، كما أنه يلي احتياجات شركات الاستثمار العقاري من خلال ،توسيع قاعدة الملكية بدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها القدرة على التملك على فترات زمنية طويلة، لم يكن متاح لها في النظام السابق فرصة لتملك وحدات سكنية.¹

ب- الأهمية الاقتصادية:

إن للتمويل العقاري أهمية بحيث يمثل الاستثمار السنوي لانحاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام و نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة ،وأیضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني، حيث يساهم إنتاج السكنات في إمتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد،العاملة،وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومية.

كما أن له وظيفة اقتصادية فهو يهدف إلى تدبير المال بأقل تكلفة ممكنة ، وذلك بغية استثمار هذا المال،فهو يساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية للدول و ذلك عن طريق توفير فرص عمل متعددة و متنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة، مما يؤدي إلى تقليل معدلات البطالة،حيث ترتبط الأنشطة العقارية بأكثر من مائة نشاط ، كما أن الاستثمارات في مجال التشييد والبناء تمثل أكثر من 50 بالمائة من استثمارات الدولة.²

ج- الأهمية المالية :

إن الإصلاحات التي أجريت مع تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية ،مثل الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري وشركات التوريق والتي تؤدي إلى الزيادة في سوق رأس المال.

وهذا مثل ما انتهجته الجزائر في كثرة الإصلاحات ،نذكر من ذلك تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري الذي يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي و تدعيم استقراره فعادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعا ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها التمويل العقاري خاصة قروض السكن

المطلب الثالث: مصادر التمويل السكني

لقد عرفت المؤسسات التمويلية أشكال وأصناف عديدة من القروض، كما أنها في الوقت نفسه شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الإقراض ،إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، والمحافظة على ما يتواجد

¹ هشام محمد القاضي، "التمويل العقاري" دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي الاسكندرية، 2011، ص68

² هشام محمد القاضي، نفس المرجع، ص71

لديها أصول مالية سائلة، والعمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى ولمعرفة التمويل السكني يتطلب معرفة المعايير المستخدمة لهذا الغرض، ويمكن تصنيفها إلى ما يلي:

- أولاً: التمويل حسب مدة القرض:

إن المدة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لتصنيف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني وتصنف إلى :

أ- قروض قصيرة الأجل:

ونقصد بما تلك القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، وتتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري وعادة تقوم البنوك التجارية بتقديمها ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة، ولأغراض تجارية بحتة.¹

ب- قروض طويلة الأجل:

وهي عبارة عن القروض التي تفوق مدة اجلها في الغالب السبع سنوات ويمكن أن تمتد أحيانا آلة غاية العشرين سنة أو أكثر وتوجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات كالأراضي السكنات المباني.. الخ وتعتبر البنوك العقارية من البنوك التي تتولى تقديم قروض سكنية طويلة الاجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن وتوسيعها أو ترميمها.²

ثانياً: التمويل حسب المصدر:

لقد ظهر هذا النمط من التمويل تبعاً للمصدر الجغرافي الحديث على اثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي، كما ظهر نتيجة لقصور موارد التمويل المحلية ويمكن تقسيمها إلى :

أ- المصادر الداخلية:

يعتبر المصدر الأساسي من المبالغ التي يقدمها لمختلف المقترضين، و تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قروض. ولقد عرفت الدول العربية وجود لبنوك الإسكان من أمثالها، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الجزائر، صندوق التنمية العقارية في السعودية. غير أن الاختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقترضة ومن الملاحظ أن الدول النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد نسبة فوائد ضئيلة مثل السعودية، الكويت وكذلك الشأن بالنسبة للجزائر.

¹ محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية و المصارف السالمية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر، 1987، ص 280.

² شاكر القرويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000، ص 52.

ب- المصادر الخارجية للتمويل :

مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، و لم يكن الإئتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية و الإقليمية ينحصر في القطاعات الإقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن، التربية، التعليم و الصحة العمومية و ذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة. يظهر الإئتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية و الدولية على السواء، أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فنجد البنك الدولي لإنشاء والتعمير، الصندوق المركزي للتعاون الإقتصاد، الصندوق العراقي للتنمية الخارجية، المؤسسات الليبية العاملة في حقل الإئتمان .

-ثالثا: التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، و من هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص و تمويل تعاوني.

أ- التمويل العام :

وهو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الادارية المسؤولة عن قطاع الانجاز والبناء، يجدر بالذكر انه لا توجد قاعدة عامة يمكن ان تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن حيث يختلف ذلك من دولة الى اخرى حسب سياستها المتبعة.

ب- التمويل الخاص :

و هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، و يعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل و التي تتمثل في. الأجهزة المالية للنظام المصرفي. و الملاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن و الأشغال العمومية.¹

ج- التمويل التعاوني :

يتمثل في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات، يطلق عليها إسم "السكنات التعاونية" غير أنه على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الإقتصادية و الإجتماعية بصفة عامة فإنه

¹ تقرير المؤسسة العامة للإسكان و التطوير الحضري، تجارب الدولة في التمويل و الدعم السكاني، قسم الدراسات و تقييم السياسات، 2016، ص، ص، 6 -

بالنظر إلى قطاع السكن، يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم الثالث نظرا لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل، فعلى سبيل المثال، عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم رقم 76 - 92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976.¹

المبحث الثالث: طرق وأساليب تمويل السكن

تقوم كل الدول بوضع نظام خاص بها لتمويل السكن وفق امكانياتها المالية، فقد تتشابه الانظمة وقد تختلف لكن تبقى الأهداف نفسها تقريبا، وهي تمكين الافراد من الحصول على مساكن بأسعار تتوافق وإمكانياتهم، مع التقليل من مخاطر التمويل بالنسبة للجهات القائمة على ذلك، وعليه سنحاول طرح مختلف الأنظمة المطبقة بصفة وجيزة والنموذج الذي اتخذته الجزائر لتمويل السكن و إبراز دور الدولة في تنظيم وتمويل سوق السكن على النحو التالي:

المطلب الأول: أنظمة تمويل السكن

ان طبيعة الانظمة المالية المطبقة في اغلب الدول تتسم بخاصيتين أساسيتين هما:

- نظام تمويل سكني قوي وفعال يدعم النمو الاقتصادي.

- نظام تمويل سكني ضعيف عاجز عن اشباع حاجات التنمية.

وستتطرق الى أهم الانظمة لتمويل السكن كما يلي:

أولا: أنواع أنظمة تمويل السكن في العالم:

تختلف أنظمة تمويل السكن من دولة إلى أخرى، وقد قسمها بعضهم إلى ستة أنواع حسب درجة تطورها وفعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة من وضع النظام، وستكون كالتالي:²

1 - نظام مالي لتمويل السكن بدائي: يستخدم هذا النظام في الدول ذات الدخل الضعيف التي تعتمد أساسا على الثروات الطبيعية والتي تشهد نقصا فادحا في الهياكل القاعدية المالية المتمثلة أساسا في الجهاز البنكي للدولة المتشكل من البنك المركزي والبنوك التجارية، هذه الأخيرة يغلب عليها طابع المعاملات المالية الفردية والبسيطة بالإضافة إلى عدم امتلاكها لنظام معلومات متطور يسمح لها بأداء عملياتها بسرعة أكبر وكفاءة أعلى.

¹ تقرير المؤسسة العامة للإسكان و التطوير الحضري، مرجع سابق ، ص7

² عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات (1) الجامعية، الجزائر، 2001، ص:80

2- نظام مالي لتمويل السكن في الدول التي اعتمدت الاقتصاد المخطط سابقا: نظرت الدول التي اتبعت الاقتصاد المخطط إلى السكن على أنه قضية اجتماعية ينبغي على الدولة التخطيط لها وتنفيذها والتكفل بتمويلها، لكن ومع التحول إلى اقتصاد السوق، كان لابد من تغيير وجهة النظر وإلى تفعيل دور البنوك التجارية في مجال التمويل، من خلال التفكير في وضع نظام للتمويل الرهني بإنشاء السوق الثانوي وتطوير السوق الأولي إلا أنها بقيت تعاني من بعض العراقيل، كضعف القوانين الخاصة بالعقارات والتباين بين تلك التي كان يعمل بها في الاقتصاد المخطط وهذه التي أصبح يعمل بها في اقتصاد السوق خاصة تلك المتعلقة بالملكية.

3- نظام مالي لتمويل السكن غير المستقر: يظهر هذا النظام في الدول التي لا تعرف استقرارا في مؤشرات الاقتصاد الكلي كمعدلات التضخم ومعدلات الفائدة، إذ تؤثر الأولى على تكلفة شراء المواد الأولية والثانية على تكلفة الحصول على القروض لتمويل السكن، وهو ما يعني ارتفاع عنصر المخاطرة سواء من الجهة الممولة أو الممولة، وسبب أيضا مشكلة للمواطن الذي يرغب في الحصول على السكن نظرا لانخفاض القدرة الشرائية، وهو ما دفع بعض البلدان خاصة بلدان أمريكا اللاتينية كالبرازيل و الأرجنتين إلى إعادة التمويل عن طريق البنك المركزي، مما أدى إلى زيادة العجز في الميزانية العمومية، لكنها تداركت الأمر بإدخال تحسينات جديدة على النظام المالي الموجه لتمويل المساكن مما مكن المواطن الحصول عليها بأسعار معقولة.

4- نظام مالي لتمويل سكن مستقر لكنه محدود: نتج هذا النظام عن ممارسات طويلة المدى في توجيه القروض السكنية، وظهر في بعض دول شرق آسيا ودول الشرق الأوسط، التي أدارت مركزيا سياساتها الاقتصادية الكلية، بإعطائها أولوية للسياسات التنموية في مختلف القطاعات مع تهميشها إلى حد ما القطاع السكني.

فوفقا لسياسات توجيه القروض فإن القطاع المالي اعتبر دائما غير مستقر وغير قابل للخصوصية، و تستخدمه لتوجيه الموارد المالية من أجل تطبيق المخططات الاقتصادية، حيث أصبحت الديون الحكومية محتكرة للأسواق المالية ذات المعاملات طويلة الأجل، لذلك تم إصدار السندات في الثمانينيات. كنتيجة لهذه السياسات المالية، كان لابد من إدخال إصلاحات مالية في مطلع التسعينيات، حيث كانت المبادرة الأولى هي إيجاد الحلول لمشكلة مراقبة معدلات الفائدة و غياب المردودية المالية والنقص الشديد في التعامل بالأوراق المالية وغيرها في الأسواق المالية.

لقد كان تمويل السكن محتكرا من طرف الدولة يطغى عليه طابع المحسوبية وعدم الفعالية، والظاهر في هذه الأنظمة هو إعطاء وزارة السكن الدور الأكبر في إيجاد الحلول للمشاكل العمرانية، مع ما يتبعها من تكاليف مرتفعة وعدم الفعالية .

5- نظام مالي مقبول ومتكامل في تمويل السكن: استطاعت بعض الدول مثل دول جنوب شرق آسيا أن تحقق تقدما من خلال تطوير نظامها المالي الذي يسمح لها بحل أزمة السكن، كما قامت بإنشاء السوق الثانوي لتدعم بها السوق الأولي كما هو الشأن في الدول المتقدمة، وأفضل مثال على ذلك ماليزيا التي تمكنت في ظرف لا يزيد عن عشر سنوات من القضاء على أزمة السكن، من خلال نجحها في وضع نظام مالي عصري نافست به الدول المتقدمة.

6- نظام مالي لتمويل السكن متطور: يوجد هذا النظام في دول أوروبا الغربية وفي الو. م. أ وكندا، نتج عنه اتجاهين محافظين

يرجعان إلى القرن 19، الأول ظهر في الدول الأوروبية كفرنسا و ألمانيا والدول الاسكندنافية ويعرف بنظام البنوك المتخصصة في القروض السكنية، ولقد أثبتت التطورات التي عرفتها المعاملات المالية أن هذا النظام وحده غير قادر على تلبية حاجيات السوق السكني، لذا نجده قد تفتح على الأسواق المالية والابتكارات الحديثة. أما الاتجاه الثاني نجد أنه قد ظهر في بريطانيا بميلاد شركات البناء وكذلك ظهور ما يعرف في الو. م. أ بمؤسسات الادخار والائتمان، الذي تطور من كونه يعتمد على السوق المالي الأولي في المعاملات المالية المتعلقة بالقروض السكنية، إلى إنشاء مؤسسات مالية متطورة في السوق الثانوي الذي يعتبر في الوقت الحاضر المحرك الرئيسي للاقتصاد القومي ككل و باعتبار كل من النظام الأوروبي ونظام الو.م.أ بمثابة النظامين الأكثر تطورا، بحيث يمكن اعتمادهما كنموذجين في وضع الأنظمة المالية لتمويل السكن في الدول الأخرى.

ثانيا- نموذج تمويل السكن في أوروبا يتميز هذا النموذج بوجود نظامين ثانويين، الأول ظهر في بروسيا (بولندا الجديدة) حينما تم إنشاء بنك تعاوني متخصص في تمويل القروض السكنية، أما النظام الثاني فبدأ بإنشاء القرض العقاري الفرنسي - CFF¹.

1- النظام الأول: يقوم على أساس ضمان منح القروض السكنية، التي يمكن تمويلها عن طريق سندات مالية عقارية تكون خاضعة لقوانين صارمة، منها لضمان وتحديد سقف معين بالنسبة لعدد القروض الممنوحة، بعد ذلك تنظيم المؤسسات المانحة لهذا النوع من القروض في شكل تعاونيات بالنسبة للمستفيدين من هذه القروض في الدول الاسكندنافية أما ألمانيا فقد أنشأت فيها بنوك عقارية متخصصة برأس مال خاص في شكل مؤسسات ذات أسهم، اذن فدور الدولة كان واضحا في تنظيم وإنشاء نظام القروض والسندات المالية العقارية، إذ كان لها دور فعال في مراقبة وإنشاء البنوك المتخصصة.

2- النظام الثاني: بدأ هذا النظام مع إصدار الحكومة الفرنسية في فيفري سنة 1852 مرسوما يقضي بإمكانية إنشاء مؤسسات متخصصة في تمويل السوق السكني، ليتم بعدها في 29 جويلية 1852 إنشاء البنك العقاري الباريسي في

¹ إيتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2005، ص 61-62.

03 مارس 1853 المسمى فيما بعد بالقرض العقاري الفرنسي **CFF** ، من هنا يتبين لنا الفرق بين النظامين، وهو أن **CFF** أنشأ على أساس أنه مؤسسة حكومية متخصصة في منح القروض السكنية، وليس كجمعية خاصة للاستفادة من القروض إذ أن السندات العقارية التي كانت يصدرها **CFF** لم تنص على الرهن العقاري من الدرجة الأولى لمجموعة من المقترضين، وأيضا لم تشر إلى أية شروط أخرى كضمان لهذه السندات انما لحاملها ان يطلب من **CFF** الضمانات الكافية واللازمة.

ثالثا: نموذج تمويل السكن في فرنسا

مكن حصر الفئات الممولة للسوق السكني في فرنسا إلى فئتين، فئة غير بنكية ممثلة في المؤسسات المالية وبعض التعاونيات و الهيئات وأخرى بنكية ممثلة في البنوك التجارية، وإن كانت الجهتين غير منفصلتين تماما، وفيما يلي أشكال التمويل المقدمة من الفئتين:

1-التمويل غير البنكي للسكن

تقدمه بعض المؤسسات المالية كشركات التأمين مثلا، حيث تمنح قروضا لتمويل السكن الموجه للأفراد والعائلات، بالإضافة إلى القروض الاجتماعية التي تمثل الجزء الأكبر والأهم في مخططات تمويل السكن، ممنوحة بمعدلات فائدة منخفضة عن تلك السائدة في السوق من طرف التعاونيات العمالية و صناديق المعاشات و صناديق الإعانات العائلية والتعاونيات الفلاحية والمؤسسات الصناعية والتجارية، بالإضافة إلى القروض التي تمنحها المجالس البلدية ومن أنواع القروض الممنوحة من طرف المؤسسات الغير بنكية نذكر القروض 1 % للسكن والقروض الممنوحة للموظفين .

2-التمويل البنكي للسكن:

تعتبر البنوك التجارية مؤسسات مالية غير متخصصة دورها الرئيسي هو جلب المدخرات ،ومنع القروض بمختلف أنواعها ، وينتج عن ذلك قيامها بإنشاء نقود الودائع ومن ثم الزيادة في الكتلة النقدية المتداولة، وحتى تتمكن البنوك الفرنسية من أن تصيب أكبر عدد ممكن من شرائح المجتمع تمكنها من توسيع سوقها وزيادة عدد عملائها، وتضمن بذلك سوقا دائما ومستقرا ، فقد عملت على تنويع منتجاتها من القروض السكنية بإيجاد أو ابتكار أنواع مختلفة كالقروض الخاصة بتمويل متعهدي البناء، القروض الخاصة بتمويل الافراد والعائلات وغيرها.

ثالثا: نموذج السكن في م أ: ¹

¹ عبد الحميد غوفي وعمر طالب ،إعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر، مجلة الأكاديمية المفتوحة ،الدايمارك ،العدد

في سنة 1930 تم انشاء مؤسسة سميت بالبنك الفيدرالي لتمويل السكن يعمل على نظام تسهيلات مالية، لكن بعد أول ظهور للمؤسسات المالية المتخصصة في التمويل السكني في امريكا ، أدى الى تحريك نشاط العقار منذ ذلك الحين الى غاية يومنا هذا، وخلال مرحلة الستينات عرف السوق المالي العقاري خللا جراء الطلب على القروض بسبب الحرب في فيتنام من جهة، وارتفاع الطلب على الاموال من طرف المؤسسات المالية نتيجة التوسع الاقتصادي الامريكاني من جهة اخرى. مما استوجب اعادة هيكلة السوق الثانوية وبموجبه تم ادراج نظام جديد ألا وهو نظام السوق العقارية الثانوية الذي جاء لتعويض النظام السابق وقد تم خلق فكرة الائتمان المتعلقة بالقروض العقارية مع بداية السبعينات وإسناده الى فاني مي لتصبح اول مؤسسة يسمح لها بإصدار اوراق مالية مؤمنة برهونات عقارية من الدرجة الاولى.

وفي سنة 1970 قدمت الحكومة لأمركية على انشاء مؤسسة فريدي ماك تشجيعا للقطاع الخاص حيث كان الهدف من ورائها شراء القروض العقارية التي تصدرها.م.مؤسسات الادخار في و.م.ا

وفي سنة 1971 بدأت فريدي ماك باصدار MBS ثم شرعت سنة 1975 باصدار السندات المؤمنة برهونات عقارية من الدرجة الاولى ، ليتم خلق جو من المنافسة على مستوى السوق العقارية وفي ذات الوقت تم اعادة هيكلة فاني مي واقتراحها للخصوصية وخلق مؤسسة جديدة سنة 1986 ذات طابع حكومي فيدرالي سميت بـ جاني مي وذلك بغية تدعيم النشاط الذي قامت به فاني مي بالاضافة الى القيام بتحويل بعض القطاعات الاستراتيجية الخاصة بالحكومة الفيدرالية .

المطلب الثاني: نماذج تمويل السكن في الجزائر منذ الاستقلال

انحصر نموذج تمويل السكن في الجزائر ولغاية التسعينيات على البرامج الاجتماعية في إطار تغطية الطلب المتزايد على السكن الذي لا يتوافق مع ديناميكية العرض المحتكرة من طرف الدولة، و عليه سنحاول التعرف أولا على مختلف المراحل التي مر بها نموذج تمويل السكن في الجزائر.

1- مراحل تطور نموذج تمويل السكن في الجزائر

مر نموذج تمويل السكن في الجزائر بعدة مراحل، نتيجة للأوضاع الاجتماعية، من زيادة في عدد السكان وكذا التغيرات التي يعرفها النظام الاقتصادي الذي تحول من الاقتصاد المخطط إلى اقتصاد السوق وفيما يلي عرض لهذه المراحل.¹

أ- المرحلة ما قبل 1986:

¹ ابتسام طوبال، مرجع سابق، 2005، ص، 91-93.

تميزت هذه المرحلة بالاعتماد بشكل أساسي على موارد الدولة في تمويل سوق السكن، عن طريق دواوين التسيير والترقية العقارية OPGI ومؤسسات ترقية السكن العائلي ، حيث كانت جميع البرامج الموجهة لتمويل السكن ذات طابع اجتماعي أين كانت المساكن تؤجر بمبالغ لا تعكس التكلفة الحقيقية لها، حيث قدرت مساهمة الدولة في تمويل السكن بما مقداره 75 % من قيمة التمويلات الإجمالية، مضافا إليها 20 % تمثل مساهمة Banque-CNEP .

ب-الفترة الممتدة ما بين 1986 – 1993:

بدأت هذه المرحلة بصدور القانون رقم 07-86 الخاص بالترقية العقارية والمؤرخ في 24 مارس 1986 ،الذي يمكن تلخيص أهدافه فيما يلي :

- تشجيع المتعهدين العقاريين العموميين والخواص على تطوير بناء المساكن الترقية .
-إسهام المواطنين في تمويل النشاطات السكنية، من خلال استغلال مدخراتهم.
-إدماج السكن في إطار التمويلات البنكية للاقتصاد
لقد نجح هذا النظام في تقديم مفهوم السكن الترقوي، لكنه لم ينجح في إبراز متعهدين عقارين أكفاء خاصة امام ضخامة المشاريع و الإمكانيات التقنية والمالية المحدودة .

و بهدف تجاوز بعض هذه الصعوبات أصدرت التعليمات رقم 98-89 المؤرخة في 20 جوان 1989 ، نصت على توزيع دفعات الإيجار الخاصة بالمساكن لصالح وكالات التسيير والترقية العقارية، بهدف تحقيق توازنها المالي، هذا الإجراء الذي لم يدخل حيز التطبيق نتيجة لغياب النصوص الضرورية لتطبيقها . كما أنه نظرا للصعوبات التي عرفت ميزانية الدولة سنة 1990 قامت هذه الأخيرة بإيكال مهمة تمويل السوق السكني ل Banque-CNEP ، ليتم بعد ذلك إنشاء الصندوق الوطني للسكن سنة 1991 ليكون ممثلا للدولة في هذا المجال.

ج- الفترة الممتدة من 1993-1996¹:

انطلقت هذه الفترة بصدور القانون 03-93 المؤرخ في 1 مارس 1993 ويعتمد هذا القانون على ضبط وتحديد بعض المفاهيم، نذكر منها :

- ✓ اصبح النشاط العقاري نشاطا اقتصاديا خاضعا للقانون التجاري بعدما كان خاضعا للقانون المدني.
- ✓ فتح المجال أمام أي شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر ممارسة هذا النشاط مع اقتضاء جميع المتدخلين في إطار قانوني متعارض مع الطبيعة التجارية للنشاط العقاري (الإدارات العمومية والمجالس الشعبية البلدية...).

¹ ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص 94

✓ السماح للمتعهدين العقاريين باستعمال التسيقات (أموال الحجز) في تمويل المشاريع العقارية، مع إلغاء صيغة البيع على الحجز واستبدالها بصيغة عقد البيع على مخطط.

✓ إمكانية الاستفادة من إعانات الدولة في إطار إنجاز المساكن الاجتماعية الموجهة للبيع أو التأجير.

✓ تكفل كل من الدولة و **Banque-CNEP** بالتمويل السكني، لكن العملية عجزت عن تغطية الطلبات المتزايدة على السكن، مما عجل بإصدار قانون يقضي بتدخل الجهاز المالي، وبالمخصوص النظام البنكي في هذا المجال وهذا ما تم فعلا سنة 1997.

د-الفترة من سنة 1997 إلى يومنا هذا:

تميزت هذه المرحلة بجملة من الإصلاحات ارتكزت على إعادة هيكلة الإطار المؤسساتي لتمويل السكن، مع إدماج مفهوم الطلب إلى جانب العرض.

إذ بقي **Banque-CNEP** إلى غاية سنة 1997 المؤسسة المالية الوحيدة المختصة لتمويل السكن بالنسبة لقطاع العائلات، وعلى ضوء أزمة التسعينيات خصوصا ما تعلق منها بتوفير الأموال اللازمة لتمويل المساكن الاجتماعية وعدم قدرة الصندوق على تلبية الطلبات المتزايدة، أدت إلى التفكير في وضع سياسة جديدة منسجمة مبنية على الدراسة والتحليل، نتج عنها إعادة هيكلة نظام تمويل السوق السكني في الجزائر ابتداء من سنة 1997، حيث ترتب عن ذلك:

- تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك تجاري يأخذ شكل شركة مساهمة، وأصبح يعرف بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك- **Banque-CNEP**، يقوم بتمويل مختلف النشاطات الاقتصادية بما فيها التمويلات السكنية .

- السماح للبنوك التجارية الخاصة والعمومية بتمويل سوق السكن، بتقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل إلى العائلات الراغبة في الحصول على سكن، سواء بغرض إنجاز أو شراء سكن جاهز.

المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم وتمويل سوق السكن والإجراءات المتخذة لتطويره

أولا : دور الدولة في تنظيم وتمويل سوق السكن

يمكن للدولة أن تمارس دورين أساسيين لتنمية وتطوير سوق السكن، وذلك بالتدخل على مستويين: الجانب التنظيمي و الجانب الإجرائي .

1-الجانب التنظيمي:

هيكلية تنظيم وفعالية النظم المالية المتخصصة في تمويل السكن تتوقف على جملة من العوامل المعقدة نوعا ما، ولكن مع ذلك يجب أخذها بعين الاعتبار عند دراسة نظام مالي معين تكون توجهاته هي تمويل السكن، و يمكن تحديدها فيما يلي:

أ- السياسات الاقتصادية والمالية بصفة خاصة:

تتجلى هذه السياسات في مجملها على مدى تكاملها مع الاقتصاد العالمي خاصة فيما يتعلق بنظام الصرف الأجنبي و سياسة معدلات الفائدة وأنظمة القروض المطبقة وكذلك مستوى الأسعار الداخلية المتعلقة بهذه السياسات .

ب- الهيكلة المالية:

يمكن تلخيصها في أربعة عوامل رئيسية، هي نجاعة القوانين المتعامل بها وإمكانية تطبيقها ونظام المحاسبة المتبع و التوجيهات والمتابعة في الميدان بالإضافة إلى مدى فعالية نظم الدفع.¹

ج- القوانين العقارية ومدى فعاليتها :

تتوقف بدورها على العوامل الآتية :

✓ التسهيلات المتعلقة بحقوق الملكية .

✓ تنمية المساحات المخصصة للتهيئة العمرانية وتدعيمها بقوانين صارمة

✓ مدى فعالية النظام الجبائي وتشجيعه للنظام الخاص المؤدي إلى التوسع العمراني.

انطلاقا من العوامل المذكورة سابقا، يمكن استنتاج بعض الملاحظات:

✓ ضرورة وضع نظام معلوماتي خاص بالسكن والذي من شأنه أن يساعد على فهم وتقييم النظام المتبع في التمويل؛

✓ أي إصلاح لنظام تمويل السكن قد لا يعطي ثماره إلا بعد سنوات؛

✓ أن الإجراءات التي تتبع بالإضافة إلى الأولويات في وضع نظام فعال في تمويل السكن تختلف من بلد إلى آخر.

2- الجانب الإجرائي :

يمكن للدولة أن تتدخل في هذا الجانب من خلال إرساء قواعد التطبيق الميداني للتنظيمات المحددة سابقا، وهذا لا يتم إلا

من خلال تعزيز الجهاز القضائي ووضع وتطبيق القوانين اللازمة بتنظيم السوق، من خلال حماية العقود المتفق عليها

وتطبيقها ميدانيا. فقد أثبتت التجارب الحديثة أن أغلب الدول التي نجحت في إرساء قواعد التمويل الرهنى الحديث، كان

لديها نظام قانوني متطور ومحكم يحمي فعلا حق الملكية الخاصة، وتنفيذ الإجراءات التي تنص عليها العقود المبرمة في ميدان

الرهن العقاري، ومن جهة أخرى يمكن للدولة أن تتدخل على مستوى السوق المالي العقاري باتخاذ مجموعة من الإجراءات

تهدف إلى تنظيم تداول هذه الموارد باللجوء إلى عدة أساليب.

أ- تحديد سقف لمعدلات الفائدة على القروض:

¹ إيتسام طوبال، مرجع سابق، ص60

حيث يتم تحديد مستوى معين من معدلات الفائدة على الأموال المقترضة، بغرض تخفيض تكاليف الاقتراض خصوصا بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف والتي تسعى للحصول على قرض لتمويل عملية سكنية ومثل هذا الإجراء أي تحديد سقف لمعدلات الفائدة يكون له تأثير على مستويات العرض والطلب على القروض السكنية.

ب- ضمانات الدولة:

يمكن للدولة أن تتدخل لإعطاء ضمانات للممولين، بهدف تغطية المخاطر التي قد تنتج عن القروض الممنوحة للعميل وهنا يمكن اعتبار مخاطر عدم الاستيراد من قبل المقترضين تقريبا معدومة. لكن المشكل الأساسي الذي يطرح فيما بعد هو من سيتحمل هذه المخاطرة والتكاليف المتعلقة بها، فالمقترضون معرضون لحالات عدم السداد لسبب أو لآخر، لذا فإن هذا النوع من التعامل أدى إلى تحويل المخاطرة من المقترضين إلى الدولة، والمواطنين ككل وذلك بإجبارهم على دفع ضرائب إضافية لتسديد العجز.

ج- دعم معدلات الفائدة للمقترضين:

يمكن للدولة أن تتدخل للتخفيف من أعباء الفوائد هو تقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض الموجهة للسكن، وهذا الدعم سيستفيد منه كل المواطنين الذين يلجئون لاقتراض هذا التدخل يكون عديم الجدوى والفعالية إذا كان الهدف منه هو تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على السكن.¹

د - تدخل الدولة كوسيط مالي:

بإمكان الدولة أن تتدخل كوسيط مالي، أو استعمال وكالات حكومية للقيام عادة بالتمويل أو الاقتراض من السوق المالية، ثم استعمال المبالغ المحصل عليها وا عادة إقراضها بشروط تفصيلية إلى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن. وفي كل الحالات فإن الدولة بواسطة وكالاتها تقوم بدور الوسيط المالي.²

ثانيا: الإجراءات المتخذة لتطوير نظام تمويل السكن في الجزائر:³

تهدف الدولة إلى توفير التمويل الإسكاني لتخفيف العبء على الخزينة التي تولت عملية تمويل برامج السكن في السنوات الأخيرة. وذلك بالاعتماد أكثر على القروض العقارية والرهن العقاري.

¹ ابتسام طوبال ، مرجع سابق ، ص:90

² قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013 ، ص:60.

³ منصور عبد النور، واقع التمويل الإسكاني و آفاقه المستقبلية في الجزائر، مجلة الإقتصاد و التنمية البشرية، العدد 02 ، جامعة البليدة، ص 103-104.

1 - تسهيل منح القروض العقارية:

تطرح كبديل عن التمويل العام للدولة، قامت السلطات بتشجيع ودعم الرهن العقاري من خلال قانون التكميلي المالية LFC لسنة 2009 الذي أقر بوضع معدلات فائدة مخفضة بالنسبة للمقترضين ما أدى إلى ارتفاع حجم القروض العقارية وهو ما يظهره تقرير بنك الجزائر لسنة 2013، حيث أفاد بنك الجزائر بتسارع نمو القروض العقارية للأسر في عام 2011 بزيادة 19%، و سجل التقرير زيادة جديدة بـ 7% في ديسمبر عام 2013، ناتجة عن تطور سوق العقارات.

2- توقيع عدة اتفاقيات للقيام بالتمويل عن طريق البنوك:

وقعت وزارة السكن والعمران والمدينة بتاريخ 15 جوان 2017، اتفاقية إطار مع القرض الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للسكن لتمويل برنامج 120.000 سكن بصيغة بيع بالإيجار " عدل " لآجال 18 شهرا، بقيمة مالية تقدر بـ 329 مليار دج، تضمنت ما يلي:

✓ خصص ما قيمته 259 مليار دج من ضمن المبلغ الإجمالي 329 (مليار دج)، لإنجاز الوحدات السكنية فيما سيوجه الباقي إلى تمويل انجاز محلات تجارية على مستوى البنايات التي سيتم انجازها.

✓ قام الصندوق الوطني للسكن بدفع 134 مليار دج على مرحلتين (74ر6 مليار دولار 60 مليار دج)، لفائدة المقاولين والمؤسسات التي تتكفل بإنجاز المشاريع السكنية.

✓ علما أن القرض الشعبي الجزائري سبق وان عين ممثلا عن البنوك العمومية المعنية بتمويل السكنات، حيث قامت هذه البنوك من قبل بتمويل برنامجين اثنين من صيغة عدل سنة 2013 و 2015 المتعلقة بإنجاز 100.000 مسكن و 80.000 مسكن على التوالي، بتمويل إجمالي بلغ 150 مليار دج.

✓ إن هذه الاتفاقية ساهمت بشكل كبير في حل مشكل التمويل الذي ظهر مؤخرا، بسبب انخفاض أسعار البترول وتراجع إيرادات الدولة، وسياسة الحكومة في الاتجاه نحو ترشيد النفقات

3- إنشاء بنك متخصص في تمويل السكن:

ترغب الحكومة في حل أزمة تمويل السكنات، والتي كانت وراء تعطل توزيع أزيد من 164 ألف وحدة سكنية في مختلف الصيغ بسبب عدم توفر التمويل، ما دفع بالحكومة إلى التفكير إلى ألف وحدة سكنية في مختلف الصيغ بسبب عدم توفر التمويل، ما دفع بالحكومة إلى التفكير في استحداث بنك للسكن لتمويل إنجاز 1,6 مليون سكن قبل 2019، وهو ما أعلن عنه مؤخرا، لتأسيس بنك جديد تحت تسمية بنك الإسكان، يكون مشتركا بين بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (كتاب بنك)، والصندوق الوطني للسكن.

تتمثل مهامه في:

- ✓ تمويل المشاريع السكنية، وتجاوز إشكالية تعطل الورشات بسبب عدم تسديد مستحقات شركات الإنجاز.
 - ✓ التكفل بكل الملفات ذات الصلة بتمويل السكن والعقار.
 - ✓ وضع آلية تمويل دائمة بواسطة بنك السكن ، بالموازاة مع تنويع القروض العقارية الممنوحة للعائلات الجزائرية ، حيث إن الدولة صرفت ما يقارب 70 مليار دولار للتخلص من أزمة السكن، منها 14 مليار دولار خلال الثلاث سنوات الأخيرة، وهو رقم ضخم سمح بخفض معدل شغل المساكن من 6.8% في عام 1999 إلى 4.3% عام 2016.
- 4- استحداث مصادر تمويل جديدة للصندوق الوطني للسكن:**
- ✓ قامت الدولة بإصدار قرار وزاري مشترك مؤرخ في 23 مايو سنة 2017 ، يخص الصندوق الوطني للسكن لزيادة مصادر تمويله وتوسيع مجالات تدخله ، ويتعلق بضبط مجال النفقات ومنابع إيرادات الصندوق.

خلاصة الفصل:

لقد تناولنا في هذا الفصل، مفاهيم وعموميات عن السكن أبرزنا فيه أهميته و مختلف أنواعه، كما تطرقنا إلى الأساسيات المتعلقة بتمويل قطاع السكن و الطرق الأساليب الخاصة به تعرضنا من خلالها إلى مختلف أنظمة التمويل المطبقة في العالم و الدور الذي تلعبه الدولة في هذا الشأن، و قد استعرضنا بشكل خاص نظام التمويل المطبق في الجزائر و المراحل التي مر بها منذ الاستقلال، و قد استخلصنا أن اقتصار الدولة على التمويل السكني وحدها دون سواها يثقل كاهل خزينتها لهذا عرف نظام التمويل تحولا كبيرا في منتصف التسعينات خاصة في ظل التطورات المالية و الاقتصادية السريعة و إنتشار العولمة، أين قامت الدولة حينها بوضع إستراتيجية جديدة ترجمتها مجموعة من الإصلاحات البنكية تحول على إثرها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باعتباره الرائد في مجال التمويل السكني إلى بنك تجاري، و تم إستحداث مؤسسات و هيئات مالية جديدة أعطت رؤية جديدة لمجال التمويل السكني، و سنتطرق في الفصل الثاني إلى اهم هذه البنوك و الهياكل المالية الجديدة بأكثر تفصيل.

الفصل الثاني

الهيئات والمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل قطاع السكن في
الجزائر

تمهيد الفصل:

كانت الدولة هي الممول الوحيد لقطاع السكن، وكان التمويل يتم بطريقة غير مدروسة مما أدى أحيانا إلى تبديد أموال الخزينة العمومية، كما أن السكنات التي تنجز كانت توجه دائما إلى الفئات المحرومة تسبب في اختلال التوازن في توزيع السكنات واستبعاد الفئات المتوسطة، وعدم قدرة الدولة على تلبية الطلب المتزايد على السكن، انجر عنه فشل السياسة التمويلية المتبعة.

لذلك قامت الدولة بمجموعة من الإصلاحات مطلع التسعينيات، أثمرت عن بروز العديد من الهيئات والمؤسسات المالية المختصة من اجل توفير التمويل اللازم لهذا القطاع سواء عن طريق التمويل والدعم أو عن طريق الضمان والتأمين.

المبحث الأول: المؤسسات المانحة للتمويل العقاري

شهدت الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا عدة مراحل من الإصلاحات المالية وغيرها، فقد أضحت البنوك تشغل مكان الصدارة بين المؤسسات المانحة للقروض والوسيط، فهي تحصل على الاموال من المدخرين في شكل ودائع، وتعيدها في شكل إقراض وتسهيلات القروض، إضافة إلى مؤسسات مالية مدعمة تساهم هي الأخرى في المشاركة في عملية التمويل السكني.

المطلب الأول: الصندوق الوطني للسكن

بعد 1990، إنتهجت الدولة سياسة جديدة خاصة بالسكن، تظهر من خلال إحداث الصندوق الوطني للسكن، و ذلك عن طريق منح مساعدات مالية للأشخاص الذين يرغبون في إمتلاك سكن خاص و لا تمكنهم قدراتهم المادية من التسديد

أولاً: تعريف الصندوق ونشأته

الصندوق الوطني للسكن (CNL) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري (EPIC)¹ تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي² كما يعتبر تاجراً في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي³. نشأ بموجب مرسوم تنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991⁴ المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994.⁵ بعد تحويل حصة من أملاك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و كذا نشاطاته للصندوق الوطني للسكن حيث أنه منذ 1998 أصبح هذا الصندوق القناة الأساسية لتوزيع المساعدات.

ويعتبر أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم انشائها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها للأفراد من أجل اعانتهم ماليا للحصول على سكن ويمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

ثانياً: موارد الصندوق

تتكون موارد الصندوق الوطني للسكن مما يلي :

- ✓ مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة .
- ✓ الأعمال المرتبطة بالإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق.

¹ نص المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

² نص المادة 2/1 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

³ أنظر: نص المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁴ الجريدة الرسمية، عدد 25، مؤرخة في 29-05-1991(2).

⁵ الجريدة الرسمية، عدد 32، مؤرخة في 25-05-1994.

✓ عائدات أعماله.

✓ عائدات الأموال الموظف.

✓ الهبات و الوصايا

أما نفقات الصندوق الوطني للسكن فتتكون مما يلي :

نفقات التسيير، نفقات التجهيز، كل النفقات الأخرى الضرورية لبلوغ غايته .

ثالثا: مهام الصندوق الوطني للسكن و صلاحياته:

يقوم الصندوق الوطني للسكن بالمهام التالية:

✓ تسيير المساهمات والإعانات التي تقدمها الدولة لصالح السكن .

✓ ترقية كل أشكال تمويل السكن خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد تمويل غير تلك المتأتية من الميزانية و تجنيدها و عليه يكلف الصندوق خاصة ب:

✓ المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما السكن ذو الطابع الاجتماعي منه.

✓ إستلام الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما و يسييرها.

✓ اقتراح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح للسكن لا سيما ذو الطابع الاجتماعي منه.

✓ إنجاز كل الدراسات و الخبرات و التحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن و تقديم خبرته الفنية و المالية للمؤسسات العمومية و الهيئات المعنية و تشجيع الأعمال الإعلامية و تبادل التجارب و اللقاءات من أجل ترقية السكن و تطويره.

✓ انشاء كل الفروع و اخذ جميع المساهمات و تسييرها لاسيما في المؤسسات المالية او التجمعات ذات الصلة بحقل نشاطه.

✓ تتوجه اعانة الصندوق السكن الاجتماعي الايجاري السكن المنجز في اطار البيع بالإيجار السكن الريفي السكن الاجتماعي التساهمي السكن الترقوي المدعم.

رابعا : كيفية تدخل الصندوق في مجال الدعم المالي:

يتدخل الصندوق ماليا من اجل تمكين العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط من الحصول على سكن عائلي في حدود موارده حسب الصور التالية:

✓ مساعدات مالية .

✓ تخفيض في نسب الفوائد والتمديد في مدة تسديد القرض.

- يتمثل الدعم المالي من اجل الحصول على الملكية في إطار بناء او شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة اقرض مالية أي عن طريق العقد المبرم ما بين الصندوق الوطني للسكن وبعض البنوك بغرض تقديم مساعدات مالية لشراء سكن.

- يختلف مبلغ المساعدات التي يمنحها الصندوق حسب طبيعة الدعم إن كان موجها لاكتساب ملكية مسكن جديد او لانجاز مسكن في اطار البناء الذاتي او إن كان موجها لإعادة ترميم او توسيع مسكن مملوك من قبل.

تحدد مستوى المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن حسب دخل الاسر شريطة استيفائهم للشروط القانونية التي تسمح لهم بالاستفادة منها.

-إن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هو تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعي، فالصندوق عبارة عن مؤسسة مالية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي، و بالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه القروض.

المطلب الثاني : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS:

أولاً : تعريف الصندوق ونشأته:

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يمارس مهامه تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي.

وقد تم إنشائه بموجب القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02-07-198 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية¹ حيث تنص المادة 1 منه على يهدف القانون إلى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و تحديد أهدافه و كفاءات تسييره و تمويله.

كما تجدر الإشارة أن تمويل الصندوق لقطاع السكن موجه فقط لفئة العمال وغير موجه لكافة المجتمع.

ثانياً: أهداف الصندوق وموارده

1-أهداف الصندوق:

تتمثل اهداف الصندوق لمعادلة الخدمات الاجتماعية في مايلي:

✓ منح مساعدة مالية للعمال الاجراء والمتفاعدين المساهمين في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية من اجل اقتناء سكن في اطار السكنات الاجتماعية التساهمية والترقوية المبرمجة من طرف الدولة.²

¹ الجريدة الرسمية، عدد 28، مؤرخة في 05-07-1983

² موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية www.fnpos.de يوم 11/04/2019 الساعة 11.00

- ✓ المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية.
- ✓ اقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط.
- ✓ القيام بكل الاعمال الرامية الى تحسين ظروف مسكن العمال الاجراء.
- ✓ العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال وفقا مبادئ التوزيع المنصف.
- ✓ المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء و التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- ✓ تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الاجراء.

2- موارد الصندوق¹:

- ✓ الموارد الآتية من حصة اشتراكات الهيئات المستخدمة في صندوق الخدمات الاجتماعية.
- ✓ المساهمة المالية المحتملة للعمال الاجراء المستفيدين.
- ✓ حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية للمؤسسات المستخدمة.
- ✓ حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية ما بين الهيئات.
- ✓ اعانات الدولة.
- ✓ الهبات والوصايا.
- ✓ الموارد الخاصة المحصل عليها عن طريق نشاطات الخدمات الاجتماعية.
- ✓ الاعانات المحتملة للصناديق والهيئات الاجتماعية في اطار التشريع.

ثالثا: كيفية تدخل الصندوق في مجال الدعم المالي:

يقوم الصندوق بعملية التمويل السكني لصالح عماله ، كما يقوم بتمويل مشاريع أخرى دون أن يقوم بدوره كمرقى و إنما كعمول فقط ويظهر ذلك في منحه لمساعدات وقروض .

فهو يلعب دورا مهما في مجال الترقية العقارية خاصة في مجال السكن و ذلك نظرا للأموال الكبيرة الموجودة على مستواه خاصة الناتجة عن استثمار الصندوق لأمواله لدى البنوك و شركات التأمين. والملاحظ أن الدور الهام الذي يلعبه الصندوق ناتج من جهة عن قيامه بدور الممول للمشاريع أساسا من خلال المساعدات والقروض، و من جهة أخرى من خلال دوره كمتعامل في الترقية العقارية و قيامه بعمليات الترقية العقارية لصالح العمال.

¹ نص المادة 4 من القانون رقم 83-16 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

المطلب الثالث: البنوك التجارية

تعد البنوك التجارية المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي الوطني، والعمود الفقري للاقتصاد الحديث، و تعتبر من أهم الهيئات المالية التي تنشط بقوة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

ومن أهمها البنوك العمومية بالإضافة الى بعض البنوك الخاصة كبنك البركة ، سوسيتي جنرال، بنك الخليج، وغيرها. سنتناول فقط أهم البنوك التجارية التي دخلت مجال التمويل العقاري بعدما كان تمويلها يقع أساسا على عاتق خزانة الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، وذلك رغم عدم تخصصها في المجال العقاري إلا أنه سيتم التطرق بإيجاز فيما يلي.

أولا: البنك الوطني الجزائري BNA

يعتبر البنك الوطني الجزائري او بنك تجاري وطني ظهر بعد الاستقلال .

1-نشأة و مهام البنك :

تأسس البنك الوطني الجزائري بالمرسوم الصادر في 13 / 06 / 1966¹ و يمكن حصر أهم وظائفه فيما يلي:

- ✓ تنفيذ خطة الدولة فيما يخص القرض القصير و المتوسط الأجل و ضمان القروض كتسهيلات الصندوق و السحب على المكشوف و التسليف على البضائع و الاعتمادات المستندية .
- ✓ تمويل التجارة الخارجية بالإضافة آلي مساهمته في رأس مال عدد من البنوك التجارية .

2- كيفية تدخل البنك في مجال التمويل السكني :

يقوم بمختلف الأعمال البنكية التجارية، وتصل نسبة تمويل البنك الوطني الجزائري إلى 90% من ثمن المسكن المراد تمويله، ومن أهم وظائفه المتعلقة بالسكن هي:

- ✓ منح قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة للسكن بأنواعه الاجتماعي، التساهمي و الترقوي العام والخاص.
- ✓ منح قروض عقارية خاصة بشراء مسكن جديد، توسيع أو ترميم مسكن قديم.
- ✓ منح بعض القروض المتوسطة والطويلة الموجهة للسكن الريفي.
- ✓ منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض لبناء سكن خاص للأفراد.

ثانيا: القرض الشعبي الجزائري CPA :

يعتبر القرض الشعبي الجزائري ثاني بنك جزائري ظهر بعد الاستقلال . تمتد شبكته على المستوى الوطني في 17 مديرية وأكثر من 140 وكالة .

1- نشأة و مهام القرض الشعبي الجزائري:

¹ موقع البنك الوطني الجزائري www.bna.dz يوم 10:40 2019/04/08

أنشئ بموجب مرسوم صادر في 1966/12/29¹ وهو ثاني بنك تجاري تم تأسيسه في الجزائر بعد الاستقلال، ويقوم بالوظائف التالية :

✓ القيام بجميع العمليات المصرفية التي تقوم بها البنوك التجارية.

✓ تقديم قروض للحرفين و الفنادق, و قطاع السياحة و الصيد و التعاونيات و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة.

✓ تقديم قروض لأصحاب المهن الحرة و قطاع الري و المياه.

✓ منح قروض و سلفيات لقاء سندات عامة إلى الإدارات المحلية و تمويل مشتريات الدولة و الولاية و البلدية و الشركات

✓ يقوم بعملية البناء و التسيير من خلال قروض متوسطة و طويلة الأجل.

2- كيفية تدخل البنك في مجال التمويل السكني :

كانت صلاحياته محدودة في هذا المجال الى غاية سنة 1999 اين دخل مجال التمويل العقاري بثقله وأصبح بعد سنة يمنح القروض العقارية بكل انواعها، وفي سنة 2003 تم انشاء شركة الترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري وقد ابرمت الدولة عدة اتفاقيات من بينها التوقيع على اتفاقية تمويل لإنجاز مشاريع سكن ترقية عمومية في ماي 2013 ، من قبل القرض الشعبي الجزائري باسم مجموع البنوك العمومية وكذا المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، حيث تم تخصيص نحو 1200 مليار دينار 15 (مليار دولار) من قبل البنوك العمومية لتمويل إنجاز 300 ألف سكن لاسيما من نوع البيع بالإيجار والترقوي العمومي؛ فالأمر يتعلق بأكبر عملية تمويل بمساهمة بنكية في تاريخ الجزائر . هذه العملية تمثل تحولا هاما جدا بالنسبة لقطاع السكن من خلال تمويل بنكي وليس من خلال اللجوء المباشر الى الخزينة العمومية. تم تعيين القرض الشعبي الجزائري من قبل الحكومة كمنسق وحيد باسم البنوك العمومية بغية توحيد الجهود واستعمال فائضها من الأموال من اجل إنجاز مشاريع عمومية في قطاع السكن.²

ثالثا: البنك الجزائري الخارجي BEA

يعتبر من البنوك الأولى التي تحولت إلى مؤسسات مستقلة ضمن مرسوم 88-61 في 12 جانفي 1988. كانت مهمته سابقا تمويل التجارة الخارجية أما حاليا فيقوم بعدة اختصاصات كمنح الإعتمادات عن الإستيرادات و إعطاء ضمانات للمصدرين الجزائريين لتسهيل مهامهم.

¹ الجريدة الرسمية عدد 110 مؤرخة في 1966/12/30 ص 1787.

² منصور عبد النور ، واقع التمويل الاسكاني وافاقه المستقبلية في الجزائر، جامعة البليدة، ص 102

1-نشأة و مهام البنك الجزائري الخارجي:

أنشئ بموجب المرسوم رقم 67 - 204 بتاريخ 1967/10/11¹ على شكل مؤسسة وطنية حيث أنه يعمل وفقا للقانون

التجاري, رأس مال الحالي 230.000.000.000.00 دج ففي الإطار الداخلي يقوم بما يلي :

✓ تمويل المؤسسات خاصة الشركات الكبرى في ميدان المحروقات.

✓ تمويل المؤسسات بالقروض اللازمة للتجهيز.

✓ إقراض الحرفيين والفنادق والقطاعات السياحية والصيد والتعاونيات في ميدان الإنتاج والتوزيع والمتاجرة، وعموما إقراض

المؤسسات الصغيرة والمتوسطة PME أيا كان نوعها، وكذلك إقراض المهن الحرة وقطاع المياه والري²

أما في الإطار الخارجي فيقوم بما يلي :

✓ ترقية علاقات الجزائر الخارجية من خلال الاستيراد و التصدير.

✓ تمويل التجارة الخارجية و توفير كل المعلومات المتعلقة بالمؤسسة الخارجية.

2- تدخل البنك في مجال تمويل قطاع السكني:

هذا البنك مهمته منح القروض العقارية الموجهة للسكن بأنواعه، فهو يساهم في خدمة قطاع السكن كما يلي:

- تمويل مختلف عمليات منح القروض العقارية متوسطة وطويلة الأجل الموجهة للسكن بأنواعه الاجتماعي والتساهمي

والترقوي الجماعي والبيع فوق المخطط. [?]

- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض مخصصة فقط لغرض بناء مسكن ذاتي للأفراد.

- منح قروض عقارية خاصة بشراء وتوسيع وتهيئة مسكن.

رابعا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP:

يعد من أوائل البنوك التي لعبت دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية وهو الأول الذي تخصص في تمويل قطاعات العقارات ، فهو

بنك مختص في عملية تمويل المساكن الاجتماعية، يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمهام متعلقة بقطاع السكن منها:

✓ منح القروض للخواص بغرض البناء الذاتي.

✓ تمويل مشاريع الترقية العقارية.

وسيتم التطرق اليه بشكل اوسع في المبحث الثالث

¹ موقع البنك الجزائري www.bea.dz يوم 11/04/2019 على الساعة 09:40

² شاكور القزويني ، محاضرات في إقتصاد البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 ص ، 68.

خامسا: بنك الفلاحة و التنمية الريفية B.A.D.R

يعد بنك الفلاحة والتنمية الريفية أحد البنوك الفاعلة في السوق الجزائرية ويحتل المرتبة الاولى في ترتيب البنوك الجزائرية من حيث توزيع وكثافة شبكته.

1-نشأة و مهام بنك الفلاحة و التنمية الريفية

تأسس بالمرسوم رقم 82/ 206 في 13/03/1982¹ و بصفة عامة يقدم البنك القروض على الشكل التالي:

- ✓ منح قروض التمويل التي تخصص لتغطية التمويل الفلاحي و تطوير الإنتاج الغذائي و الحيواني و الزراعي.
- ✓ تقديم قروض خاصة بالضمان الاجتماعي و الضرائب.
- ✓ معالجة كل عمليات الائتمان. النقد الأجنبي و الخزينة.
- ✓ استلام الودائع. والمشاركة في جمع الادخار.
- ✓ المراقبة بالتعاون مع السلطات التنظيمية للحركات المالية للمؤسسات.

2-تدخل البنك في مجال تمويل قطاع السكني :

جاء عمل هذا البنك حرصا من الدولة وعملا منها على النهوض بسياسة السكن الريفي وتطوير التنمية الريفية والتنمية الريفية للحد من النزوح الريفي نحو المدن، هذا البنك الذي أعتمد تقنية خدمات البنك الجالس منذ 2003 لجذب أكبر عدد من العملاء ومنح زبائنهم الراحة الملائمة، فضلا عن مهامه الكلاسيكية كبنك تجاري فهو يتقدم كخدمة قطاع السكن، والمساهمة التي تمثل في دوره كوسيط فقط لمنح القروض العقارية الموجهة للسكن الريفي تحديدا.²

سادسا: بنك التنمية المحلية BDL:

هو بنك عمومي برأس مال يصل إلى 36 36.800.000.000 دينار جزائري. يملك شبكة مكونة من 155 وكالة على مستوى التراب الوطني ، بما في ذلك 147 وكالة مكلفة بتسيير العمليات البنكية التي وضعت تحت مسؤوليتها و 06 وكالات مختصة في منح قروض على الرهن، وهو نشاط الذي ينفرد به بنك التنمية المحلية و يميزه عن باقي البنوك.³

1-نشأة و مهام بنك التنمية المحلية:

تأسس بالمرسوم رقم 84/85 في 30/04/1985⁴ و هو منبثق عن القرض الشعبي الجزائري و يقوم بالوظائف التالية:

- ✓ خدمة الهيئات المحلية على مستوى البلديات و الولايات.

¹ مرسوم 82-106 مؤرخ في 13 مارس 1982 المتعلق بإنشاء بنك الفلاحة و التنمية الريفية الجريدة الرسمية 16/03/1982.

² الموقع الالكتروني لبنك الفلاحة والتنمية الريفية www.badr.dz يوم: 17/03/2019 ، الساعة 12:05.

³ موقع التنمية المحلية www.bdl.dz يوم 11/04/2019 الساعة 10:30

⁴ الجريدة الرسمية العدد 79، مؤرخة في 01 ماي 1985 ،ص 596

✓ منح القروض القصيرة و المتوسطة الأجل لتمويل عمليات الاستيراد و التصدير.

✓ منح القروض المتوسطة و القصيرة الأجل إلى القطاع الخاص.

2-تدخل البنك في مجال تمويل قطاع السكن:

يلعب بنك التنمية المحلية دورا رئيسيا في تمويل المشاريع السكنية وذلك عن طريق دعم و مرافقة أصحاب مشاريع الترقية العقارية، وكذا أيضا الأشخاص الذين يريدون شراء مسكن كما يتدخل في مجال التمويل السكني في ما يلي:

✓ تقديم خدمات مالية للمؤسسات والأفراد المتعلقة بقطاع السكن.

✓ منح قروض متوسطة وطويلة الاجل موجهة للسكن الاجتماعي والتساهمي والترقوي والبيع فوق المخطط.

✓ منح قروض عقارية خاصة بشراء مسكن جديد او قديم من عند الافراد او الخواص لتوسيعه او تهيئته.

✓ منح قروض للمرقين العقاريين لتمويل مشاريع بناء سكنات موجهة للبيع أو الكراء.

✓ منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض لبناء سكن خاص للأفراد.

وقد وقع بنك التنمية المحلية و المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، في فيفري 2012 على اتفاق إطار، من أجل ترقية الاستثمار

العقاري و تمويل السكنات الترقية لفائدة الخواص الجزائريين. إن الاتفاق يهدف إلى السماح بوضع المرافقة المالية

لانجاز برنامج الترقية العقارية للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، حيث خصَّص البنك في نهاية سنة 2011 حوالي 25

مليار دج من القروض للمرقين العقاريين و 46 مليار دج للخواص من اجل الحصول على السكن¹

المبحث الثاني: المؤسسات الضامنة للتمويل السكني

في ضوء الأزمة الحادة للسكن التي عرفت الجزائر في النصف الثاني من التسعينيات و العجز الكبير في التمويل مع عدم قدرة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على تلبية الطلب المتزايد لعدد الوحدات السكنية، إضافة إلى عدم استطاعة العائلات من ذوي الدخل المحدود على امتلاك سكنات، كان من الضروري التفكير في حلول عملية ناجعة من أجل الخروج من هذه المعضلة. وبعد بحث و دراسة لمجموعة من الحلول مع المؤسسات المالية الدولية تم التوصل إلى حل يقضي بخلق مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة الأجل اي انشاء مجموعة من المؤسسات المالية بهدف تيسير وتسيير شروط الإقراض السكني في الجزائر هذا من جهة، من جهة اخرى العمل على تحفيز البنوك لمنح القروض العقارية خاصة السكنية منها.

¹ منصور عبد النور ، مرجع سابق، ص 102

المطلب الأول: مؤسسة إعادة التمويل الرهني

لقد تم إستحداث مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH في إطار إستراتيجية حكومية واسعة تهدف لتحريك الإستثمار العقاري عن طريق السوق المالية و جعلها آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن بغية تخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل هذا المجال.¹

أولاً: النشأة

أنشئت شركة إعادة التمويل الرهني على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نظراً لكون هذا الأخير قد أصبح بنكاً ابتداءً من شهر أفريل 1997 وقد اعتمدت من قبل مجلس النقد والقرض كمؤسسة مالية بموجب المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06 أفريل 1998 وأصبحت عملية في سنة 1999 وتعتبر شركة إعادة التمويل الرهني مقاولاً اقتصادياً (EPE) تمارس مهامها في شكل شركة ذات أسهم Société par action (SPA) أما اتجاه القانون البنكي، فهي تعتبر مؤسسة مالية.

ثانياً: مهام المؤسسة²

إن مهام شركة إعادة التمويل الرهني ليست إنجاز و لا بيع العقارات، و إنما مساعدة البنوك لتقديم قروض في هذا المجال، كما أن الشركة ليس لها علاقة بالمواطنين و تدخلها فقط على مستوى البنوك. و تتلخص مهامها فيما يلي:

- ✓ تنمية التدعيم المالي، عن طريق منح قروض سكنية و تخفيف العبء على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن.
- ✓ تنمية السوق المالي، في ظل منافسة السوق الحرة، بتشجيع البنوك والمؤسسات المالية بتسهيل مهامها أو عن طريق توفير الظروف الملائمة، كتوفير السيولة المالية و الضمانات القرضية.
- ✓ إصدار سندات و قيم عقارية بغرض تمويلها في إطار قدرتها على إعادة تمويل السكن بصفة مستقلة و مستمرة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية و الخارجية.
- ✓ تدعيم استراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية و تخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن.
- ✓ توفير التحفيزات اللازمة لتشجيع الوسطاء المعتمدين على منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة و مقبولة وفقاً لشروط السوق.

¹ الأستاذة موشارة حنان، دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، 17/18/2013، ص 190.

² عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2014، ص 99.

-إن إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني يرمي إلى تنمية الخبرة فيما يخص هيكلة إصدار السندات المالية وتوحيد شروط تسجيل القروض العقارية و إصدار سندات مسندة لشهرون ذات نوعية رفيعة و نسب متشابهة.

ثالثا: اهداف الشركة:¹

تتمثل أهداف شركة إعادة التمويل الرهني أساسا في تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين، إلى جانب الأهداف التالية:

- ✓ ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط و الطويل
 - ✓ تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية .
 - ✓ تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد و المبالغ الأصلية للقروض الممنوحة
- تجدر الإشارة إلى أن عمليات إعادة التمويل الرهني منذ إنشاء الشركة **SRH** تتم وهي إعادة التمويل مع حق الرجوع، و بالتالي تتحمل البنوك المقرضة مخاطر عجز العملاء عن السداد و الضمانات المقدمة للشركة في هذه الحالة عبارة عن أوراق مالية و ليست ضمانات حقيقية (رهون)، لأن الرهون من الدرجة الأولى مسجلة باسم البنك المقرض.

المطلب الثاني: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية F G C M P I

أولا: تعريف الصندوق ونشأته

أحدث هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 وذلك عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993² ، والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والصندوق هو عبارة عن مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والتعمير و يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح³ التي لم تنشأ واقعا إلا في ولم يبدأ العمل فعليا إلا في سنة 1999.

ثانيا: مهام الصندوق وموارده

1- مهام الصندوق:

-إعطاء ضمانات (لتغطية المخاطر المالية الممكنة الحدوث) للقروض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري.

¹ موقع مؤسسة إعادة التمويل الرهني <http://srh-dz> يوم 2019/04/08 على الساعة 10:53

² الجريدة الرسمية عدد 04 مؤرخة في 1995/03/20.

³ موقع وزارة السكن و العمران والمدينة www.mhuv.gov.dz يوم 2019/04/07 الساعة: 14:30

- ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق.
- تكوين بنك المعلومات، يضم معلومات تخص القروض التي منحتها البنوك و المؤسسات المالية طوال مدة الضمان لتسمح لها بتقدير الأخطار المرتبطة القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمشروعه.
- إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية.
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عملية استرجاع الديون.

2- موارد الصندوق:

- حقوق الانحراط و الاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية .
 - الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه.
 - الإيرادات المالية لودائع و التوظيفات .
 - التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء.
 - الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة.
 - الهبات و الوصايا وكل الموارد الأخرى المحتملة.
- يمكن ان يلجا الصندوق عند الحاجة الى تسهيلات بنكية لتغطية حاجات الخزينة.¹
- و من خلال ما سبق ذكره فإن شركة ضمان القرض العقاري تلعب دورا هاما في تشجيع البنوك و المؤسسات المالية على خوض مجال القروض العقارية، من خلال مساعدتها على التصدي لأخطار العجز و التوقف عن التسديد سواء الكلي أو الجزئي للمقترضين باعتبار ذلك أحد أهم انشغالات البنوك والمؤسسات المالية.

المطلب الثالث : شركة ضمان القرض العقاري SGCI

سيتم خلال هذا المطلب تعريف الشركة والتعرض لمهامها ومجالات تدخلها كما يلي:

أولا نشأة الشركة² : تم إنشاء هذه الشركة بتاريخ 1997/10/05 و التي تعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية ، و التي يرمز لها بـ SGCI تأخذ شكل شركة ذات أسهم و قد تم اعتمادها ، بمقتضى القرار المؤرخ في 1999/ 05/08 ، ولقد سجل الدخول الفعلي للشركة في 1998/07/01 مجال تأمين و ضمان القروض ، وذلك عملا لأحكام الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 96 / 267 الذي العقارية يحدد شروط منح شركات التأمين /أو إعادة التأمين

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

² . يوسف محمد (طالب دكتوراه (أ.د/ مزيان محمد أمين، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، دفا تر السياسة والقانون، العدد18،

الاعتماد وكيفيات منحه ويساهم في الشركة العديد من البنوك مثل (BNA/CPA/CNEP...) و شركات التامين مثل (CAAT/CAAR/SAA ...) وتعتمد الشركة في ممارسة مهامها على مواردها المالية التي تتكون من :

- رأس المال المكتتب من طرف البنوك و شركات التامين المساهمة فيها.
- أقساط التامين المتعلقة بعمليات التامين
- عوائد أموالها الناتجة عن استثمارات الشركة (SGCI) لاسيما في مجال العقار

ثانيا : مهام شركة القرض العقاري ومزاياها

1- مهام الشركة

- تشجيع البنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري على منح القروض في إطار الترقية العقارية أو الحصول على ملك عقاري بهدف السكن (الشراء ، التجديد ، البناء الذاتي) من طرف الخواص وفي مقابل ذلك فإن المؤسسات المانحة للقروض تحصل على ضمانات من أجل تغطية المخاطر المالية الممكنة الحدوث .
- التسيير بطريقة مستقلة مال الضمان ، المكون من حصص المؤسسات المالية.
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية، مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون.
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة .

2- مزاياها:¹

- الزيادة في حجم الاعتماد وتعزيز الائتمان.
- إدارة المخاطر.
- الحصول على إعادة تمويل الرهن العقاري.

ثالثا :مجال تدخل الشركة

ان النشاط الأساسي المخول للشركة هو منح ضمانات للمؤسسات البنكية والمالية المانحة لقروض مخصصة للترقية العقارية سواء كانت عمومية أو خاصة أو الحصول على ملك عقاري بغرض السكن من طرف الأفراد . تمنح البنوك قروض عقارية للأفراد من أجل الحصول على السكن أو البناء ، أما فيما يخص المرقين العقاريين فإنها تمنحها لهم من أجل انجاز المشاريع العقارية مع حصول هؤلاء على تغطية لكل المخاطر التي يتعرضون لها خلال كل مراحل الانجاز (قيمة المشروع، آجال الانجاز...) وبما في ذلك تغطية مخاطر الاعسار المالي للقرض ، وحتى تتحقق ذلك فقد فرضت شروطا صارمة لضمان القروض لأن الشركة تلزم نفسها بدفع الأقساط العقارية على التصدي لأخطار العجز والتوقف لاعن التسديد الكلي والجزئي

¹ موقع شركة القرض العقاري www.sgi.dz يوم 10/04/2019 الساعة 12:31

المبحث الثالث : مساهمة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك- في مجال السكن.

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- من بين البنوك التجارية الرائدة في الجزائر، فقد تعددت مهامه منذ تأسيسه، وخاض غمار قطاعات حساسة في البلاد، جعله يكتسي أهمية ومسؤولية واسعة. فهو يمس أغلب القطاعات الموجودة في الجزائر ويعمل على تنميتها وتحسينها، فبالإضافة لمهامه العادية المتمثلة في فتح الحسابات بكل العملات النقدية وتبادلها والادخار البنكي وعمليات التحويل... إلخ، فهو يقوم بتقديم قروض خاصة بالقطاع العقاري وخاصة منها في مجال السكن.

رأس ماله الاجتماعي حوالي 46.000.000.00 دج تبلغ وكالاته 218 وكالة و 15 مديرية جهوية موزعة على كامل التراب الوطني الجزائري يبلغ عدد الموظفين 4100 عامل. حيث سجل حتى سنة 2019 عدد حسابات التوفير المفتوحة في شبكتي الوكالات والمكاتب حوالي 07 ملايين حساب.¹

المطلب الأول: نشأة و تطور الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط المهام والأهداف

أولا :النشاه والتطور

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو هيئة عمومية انشا في 10 أوت 1964² وهو يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي و تتمثل مهامه في جمع التوفير، و أول وكالة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط أفتتحت أبوابها يوم 01 مارس التطور كما يلي:³

1- جمع التوفير في الدفتر (1964-1970)

خلال هذه الفترة، اقتصر نشاط الصندوق فقط في جمع التوفير في الدفتر مع منح قروض إجتماعية رهنية، كان الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط سنة 1967 يشمل وكالتين مفتوحتين فقط للمواطنين و 575 نقاط جمع المتواجدة على مستوى شبكة البريد.

2- تشجيع تمويل السكن (1971-1979)

في أفريل 1971 أصدرت تعليمة لتمويل برامج إنجاز السكنات تكفل بها الصندوق ولصالح مالكي دفاتر التوفير بإستعمال موارد الخزينة العمومية، والتي بيع فيها اول السكنات في نهاية 1975 وكان للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 46 وكالة عمومية في عام 1979.

¹ رشيد مطرف تجربة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك في مجال الصيرفة الاسلامية - مداخلة ضمن اليوم البرلماني حول الصيرفة الاسلامية الواقع

والآفاق -الجزائر- يوم 04 افريل 2018 ص، ص: 2، 3 على الموقع الالكتروني www.apn.dz

² القانون رقم 64/227 المؤرخ في 10 اوت 1964 المتضمن استحداث الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

³ موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- www.cnepanque.dz 10/04/2019 الساعة 14:50

3- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في خدمة الترقية العقارية (1980-1990):

يتعلق الأمر بالقروض العقارية الموجهة للخواص بحيث خصصت مهام أخرى للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط من أجل بناء سكنات و تمويل السكن الترقوي و ذلك لصالح الموفرين، و في 21 ديسمبر 1988 تم بيع 11590 مسكن في إطار بلوغ الملكية. كما إعتد الصندوق سياسة تنويع القروض الممنوحة، لاسيما لصالح المهن الحرة: عمال قطاع الصحة، و تعاونيات الخدمات و النقل، و توسعت شبكة الصندوق حيث بلغ عدد وكالاته 120 وكالة و 147 وكالة و لائية و 73 وكالة ثانوية.

4- صدور قانون النقد و القرض 1990:

يبقى الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط الرائد في جميع المدخرات بالجزائر و ذلك نظرا لأهمية مبالغ موارد التوفير التي تم جمعها بالنسبة لـ 135 وكالة و 2652 مكتب بريد متواجد و ذلك إلى غاية 1990/12/31 بمجموع 82 مليار دج (من بينها 34 مليار دينار على دفاتر التوفير العملة الصعبة/قيمة القروض الممنوحة للخواص على نفس التاريخ قدرت بـ 12 مليار دينار جزائري لمجموع 80000 قرض).

5- أصبح الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بنكا أفريل 1997:

في 06 أفريل 1997، تحول الصندوق الوطني لتوفير و الإحتياط الى بنك، يمكنه القيام بكل العمليات البنكية ما عدا عمليات التجارة الخارجية.

6- تمويل الإستثمارات في قطاع العقار (31ماي 2005)

قررت الجمعية الغير عادية في 31 ماي 2005 اعطاء الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط- بنك -إمكانية تمركز أكثر في تمويل البنية التحتية الفندقية، الصحية و التربوية.

7- إعادة التمركز الإستراتيجي للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك- (28 فيفري 2007)

قررت الجمعية العامة العادية (28 فيفري 2007) المرتبطة بإعادة تمركز إستقرار للبنك السماح بما يتعلق بلقروض العقارية للخواص و القروض الرهنية المقررة بالنصوص القانونية السارية المفعول لدى البنك و كذلك القروض الإستهلاكية كما تم قرار منح القروض بصفة الأولوية و أساسية لموفرين و نصف ثانوية لغير المودعين، بما يتعلق بالترقية العقارية فتم إقتناء أراضي للبناء السكني و إنجاز برامج السكن.

ثانيا: مهام وأهداف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يعمل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك- على تجميع الموارد الضرورية و إستخدامها في التنمية الاقتصادية، وفقا لمهام و أهداف مسطرة.

1- مهام الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك-:

إن مهام الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك، تتمثل في النقاط التالية:

- جمع إيداع العائلات أو الأفراد و تسخيرها في صالح التطور الإقتصادي.

- جمع و تسيير الإيداعات مهما كانت مدتها.

- تمويل السكن و المؤسسات المتخصصة في مجال الترقية العقارية.

- منح القروض و التسيقات على السندات الحكومية التي تصدرها أو تضمونها الدولة.

ويمكن شرح أهم المهام التي يقوم بها البنك فيما يلي:

- تحصيل و جمع المدخرات:

و هي الوظيفة الأساسية التي تسمح بالقيام بما تبقى من المهام، حيث أن جمع المدخرات و تسييرها يتم عبر شبكتين تغطيان

كامل أنحاء الوطن، شبكة خاصة بالصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك- تتكون من 15 مديرية جهوية و 218

وكالة، وشبكة بريدية تتكون أكثر من 3500 نقطة جمع للمدخرات توزع على جميع ولايات الوطن، حيث تقوم بجمع

إيداع العائلات لحساب الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك-.

يلاحظ من خلال تلك المعطيات أن الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك- يحظى بتمثيل قوي في كامل ولايات

الوطن و هذا حتى يتسنى للعائلات الجزائرية القيام بعملية الإيداع و الحصول على قروض عقارية بسهولة.

- تمويل السكن:

القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك- الخاصة بالسكن تستعمل في:

-البناء الذاتي و هذا القرض يعطى للأشخاص المدخرين أو غير المدخرين.

-البناء في إطار التعاونيات العقارية (الخاصة و العامة).

-ترقية المحلات التجارية و الحرفية.

-شراء السكنات من طرف الخواص.

-شراء الأراضي لبناء السكنات.

2- أهداف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك-:

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك- أداة التخطيط الإجتماعي، تتنبأ من خلاله مخططات عمل مالية قصيرة أو متوسطة أو طويلة، وقد اكتسب الصندوق الوطني منذ نشأته إلى يومنا هذا تجربة تجعله يخوض غمار التأقلم مع المحيط الإقتصادي والذي يعرف تطورات هائلة لاسيما في مجال المعاملات المالية.

ومن أهم الأهداف الرئيسية التي سطرها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك- قصد نيل ثقة و إحترام المتعاملين الإقتصاديين و الأفراد على حد سواء نجد:

- ترقية السوق العقارية و تطويرها.

- تنفيذ البرامج و المخططات المعدة لتحقيق الأهداف المتعلقة بالهيكل و النشاطات الخاصة بمهام هذا البنك.

- كسب ثقة و إحترام الزبائن و هذا بتحسين نوعية الخدمات.

- العمل على توظيف الأموال المودعة، و المساهمة في إطلاق قروض سندية و إنعاش السوق المالية.

- السعي إلى تمويل مشاريع مندمجة مع البنوك العمومية و الخاصة.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط .

يتشكل هرم تنظيم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط . من مجموعة من المديرات العامة التي تقوم كل واحدة منها بمجموعة

من المهام والتي تقوم بالسهر على حسن سير مختلف النشاطات داخل البنك .

وسنستعرض في هذا المطلب شكل الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط اضافة الى شرح المديرات العامة بالنيابة للصندوق .

أولاً: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير-بنك-

يتكون الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- من مجموعة من المديريات موضحة كما يلي:

الشكل رقم (01-02): الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني و الإحتياط - بنك



المصدر: www.cnepanque.dz

ثانيا: شرح المديرية العامة بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك-

إن مجموعة المديرية العامة المكونة للهيكل التنظيمي العام بدورها تعمل على تنظيم مجموعة من المديرية التابعة لها.

الجدول رقم (01-02) : المديرية العامة بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك-

1/ المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتطوير	2/ المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإدارة
مديرية التسويق و النشاط التجاري مديرية التوقعات و مراقبة التسيير مديرية شبكات الاستغلال مديرية الدراسات	مديرية الإدارة و الوسائل مديرية الموارد البشرية مديرية المحافظة على الأملاك مركز الدراسات البنكية المطبقة
3/ المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض	4/ المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية
مديرية تمويل المقاولين مديرية القروض الخواص مديرية النشاط التجاري/ القروض مديرية تمويل المؤسسات مديرية الافتحاص الداخلي	مديرية التوفير مديرية المحاسبة مديرية المالية مديرية التطهير
5/ المديرية العامة المكلفة بالمراقبة	6/ المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسديد
مديرية مراقبة الفواتير مديرية مراقبة التعهدات مديرية مراقبة المحاسبة مديرية الافتحاص الداخلي	مديرية التسديد مديرية الدراسات القانونية للتنظيم و المنازعات
7/ المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإعلام	
مديرية الدراسات و تطبيقات الإعلام مديرية التنظيم و مناهج و الجودة مديرية التكنولوجيات الجديدة للإعلام و الاتصال	

المصدر: www.cnepanque.dz

المطلب الثالث: خدمات الصندوق ومساهمته في تمويل السكن

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك- بتقديم خدمات و تتمثل في¹:

أولا: الخدمات:

تتمثل في المنتجات في القروض العقارية، التوفير والإحتياط و حساب إيداع لأجل سكن و كذا حساب إيداع لأجل بنك.

1- القروض عقارية: و هي كالاتي:

- القروض العقارية للخواص.

- قرض لشراء مسكن لدى الخواص.

- قرض لشراء مسكن ترقوي.

- قرض إجتماعي تساهمي.

- بيع مسكن فوق مخطط.

- بناء مسكن.

- قرض لتهيئة مسكن.

- قرض لتوسيع مسكن و لكرام مسكن.

- قرض عقاري للشباب.

2- التوفير و الإحتياط:

أ- بطاقة توفير سكن: هي بطاقة يمكن استخراجها على مستوى وكالة الصندوق و يستفيد منها كل شخص طبيعي أو

معنوي بالغ أو قاصر تكون دفعته الأولية على الأقل 5000 دج و تكون نسبة الفائدة توفير 2% من السكنات في السنة.

ب: تستخرج لصالح أشخاص طبيعيين أو معنويين يكون فيه المبلغ الاولي على الأقل 10.000 دج و تكون قيمة الفائدة

2.5% في السنة.

ج- حساب لإيداع لأجل سكن: هو حساب لإيداع لأجل مكسب موجه للأشخاص المعنوية و الطبيعية و مكسبه متغير

و متزايد حيث يقدر المبلغ المقدر عند فتح الحساب.

¹ موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط www.cnepanque.dz تاريخ الدخول 2019/04/19 الساعة 15

² موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط www.cnepanque.dz الدخول 2019/04/19 الساعة 15

3- النشاطات البنكية:

تتمثل النشاطات التي يمارسها الصندوق فيما يلي:

أ- حساب صك: هو حساب إيداع تحت الطلب بدون فائدة موجهة للأشخاص يتم دفع على الأقل 1000 دج و يمكن تزويد الحساب بالإيداع نقدا أو بالتحويل.

ب- الحساب الجاري التجاري: هو حساب لإيداع تحت الطلب موجه للأشخاص المعنوية و الطبيعية و ذلك بتبرير النشاط التجاري و يكون الدفع على الأقل 1000 دج عند فتح الحساب.

ج- البطاقة البنكية: هي بطاقة سهلة الإستعمال تسمح بإجراء عمليات السحب 7 أيام 24 ساعة على 24 ساعة، و تستعمل لدفع المستحقات، و تضمن البطاقة البنكية حماية أكثر و كذا ربح في وقت معتبر كونها بطاقة.

د- تمويل المقاولين: يقوم البنك بعدة تمويلات موجهة لتحقيق نشاط يمول الصندوق بمجمل نشاطات الترقية العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار و يمكن أن تكون الأملاك العقارية ذات طابع سكني أو محلات موجهة لنشاطات مهنية، تجارية أو صناعية.

ثانيا: مساهمته في تمويل قطاع السكن

يملك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك خبرة كبيرة في مجال التمويل السكني وهذا ما جعله البنك العقاري الأول في الجزائر بأكثر من 75% من إجمالي سوق القروض العقارية، وقد عرفت القروض التي يمنحها البنك تطورا ملحوظا في السنوات الأخيرة .

ساهم البنك منذ نشأته الى يومنا هذا في إسكان أكثر من 500 ألف عائلة جزائرية من خلال تمويل مختلف مشاريعهم السكنية في صيغ متنوعة¹.

1- تمويل السكنات الاجتماعية:

منذ بداية سنة 1971 أدرجت إيرادات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك في تمويل السكن الاجتماعي، إلى جانب الخزينة العمومية التي كانت تتحمل تمويله ، فأصبح البنك يساهم هو الآخر في تمويل هذا النوع من السكنات وذلك في 1971/05/01 بتعليمية مشتركة بين وزارة المالية والتخطيط .وحسب المرسوم التنفيذي رقم 93 الصادر في 1993/03/23 والذي يقضي بخلق طريقة جديدة من أجل التقليل من حدة مشكلة السكن الاجتماعي، والذي يمكن تمويله عن طريق مساعدات مؤقتة، والاستدانة على أساس قدرتها على تحقيق انجاز السكن.

¹ رشيد مطرف ، مرجع سابق ،ص، ص 2-3

وقد كان البنك يمول مشاريع السكن الاجتماعي بشكل متساوي مع الخزينة العمومية لكن بنسبة فائدة تقدر ب 4,75 % سنويا ومسددة على مدى سنتين، والجزء الثاني من الخزينة مطبق عليه نسبة 01 % سنويا ومسددة على مدى 30 سنة . وفي سنة 1972 أخذت الخزينة العمومية على عاتقها تمويل السكن الاجتماعي بنسبة 100 % بمعدل فائدة قدر ب 01% سنويا مسددة على مدى 30 سنة.

وفي سنة 1974 ، بقي تمويل السكن الاجتماعي مضمون من طرف الخزينة وبنفس الشروط يسدد على مدى 40 سنة بدلا من 30، وفي سنة 1979 حددت شروط وآليات التمويل بموجب التعليمات الوزارية رقم 01 بتاريخ 1979/03/23 حيث نصت على أنه يتم التمويل كما يلي :

تمويل كلي من الخزينة على المدى الطويل بنسبة 01% فائدة سنوية مسددة على مدى 40 سنة مع فارق أربعة سنوات، وإلغاء الفوائد المترتبة على السنوات الأربع الأولى والتي يبدأ حسابها من أول يوم التمويل. استمرت هذه الطريقة إلى غاية سنة 1989 ، حيث كان يلعب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دور الأمر بالصرف بالنسبة للخزينة العمومية.

وبموجب صدور قانون النقد والقرض القانون رقم 90 اتبعت خلاله الدولة قاعدة جديدة وهي عدم تخصيص البنوك . ونتيجة للديون المتراكمة على عاتق الخزينة العمومية وعجزها المالي، أصبح يأخذ على عاتقه البنك تمويل كل من برامج السكن الاجتماعي المنحزة من طرف الهيئات والمؤسسات العمومية.

2- تمويل السكن الترقوي:

تخصص الصندوق في تمويل السكن والترقية العقارية العمومية والخاصة، إلا أن هذا لا ينفي تدخل الصندوق في تمويل البناء الذاتي الذي يقوم به الأفراد في شكل تعاونيات عقارية، أو بناءات فردية أو حتى شراء سكن فردي، لذلك وقد وسع نطاق منح هذه القروض ليدرج الأفراد الغير المدخرين . إلا أن صعوبة إثبات ملكية الأراضي وضآلة مبالغ هذه القروض جعلت نسبة الأشخاص الراغبين من هذه القروض محدودة، كما أن تمويل سكنات جماعية، وهي سكنات ممولة بأموال الخزينة العمومية عن طريق الصندوق بشروط وخصائص معينة، محددة ومنجزة من مكاتب الترقية والتسيير العقاري.

ومع بداية الثمانينات صدر أول قانون ينظم الترقية العقارية، وفتح المجال للترقية العقارية الخاصة، وتمويل المؤسسات المالية من ضمنها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، للمشاريع السكنية التي يقوم بها الخواص أشخاص طبيعية أو معنوية بغرض البيع وهي السكنات الترقوية . فظهر أول مرقى عقاري عمومي لإنجاز سكنات موجهة للمدخرين، سمي بالديوان الوطني للسكن ونظرا لعدم استطاعته تلبية احتياجات المدخرين وتحقيق اهدافه الأساسية المسطرة.

3- تمويل الترقية العقارية

بعد صدور القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04¹ المتعلق بالترقية العقارية، أصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- يتدخل كمول للترقية العقارية الخاصة، والعمومية.

والترقية العقارية غير المباشرة هي تلك التي يقوم بها الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين في شكل شركات تجارية أو تعاونيات عقارية، قصد إنجاز السكنات موجهة للبيع، ففي هذه الحالة يلعب البنك دور الممول فقط، ليصبح البنك يتدخل في تمويل هذا النشاط. وقد الغي هذا القانون بصدور المرسوم التشريعي رقم 1993/03/93 ومن اجل تطوير نشاط الترقية العقارية الخاصة بالتحديد بشكل ادق ومحاولة تدارك النقائص المسجلة تم إلغاءه بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.²

يصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- في مجال تمويل الترقية العقارية حدود 80% من القيمة الإجمالية للمشروع إلا يمكن للجنة القرض المركزية انو تقرر تمويل في حدود 90% من قيمة المشروع. كما أن نسبة الفائدة التي تلزم المقاول هي 4% أما مدة القرض هي المدة المحتفظ بها لأشغال إنجاز المشروع العقاري. سواء كانت إنجازا أو تهيئة أو تجديد أملاك عقارية موجهة للبيع او الكراء³

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10، مؤرخة في 1986/03/05.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 2011/03/06

³ تمويل الترقية العقارية مطبوعة اشهارية صادرة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

خلاصة الفصل:

استعرضنا في هذا الفصل، مختلف الهيئات والمؤسسات المالية المتدخلة والفاعلة في مجال التمويل السكني ، سواء كانت مانحة للقروض العقارية أو كانت ضامنة لها ، وقد أبرزنا أهم الشروط والأعمال المنوطة بها وبيننا أهدافها وكيفية تدخلها في مجال تمويل قطاع السكن .

كما تطرقنا إلى مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باعتباره واحد من أبرز البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن لهذا سنستعرض في الفصل الثالث، دراسة ميدانية تطبيقية أنجزت على مستوى وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالقالة وذلك من أجل معرفة دورها في تمويل قطاع السكن في المدينة.

الفصل الثالث

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك -

وكالة القالة

تمهيد الفصل:

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- من البنوك العمومية التي ساهمت وبشكل كبير في تمويل التنمية الاقتصادية، من خلال تمويله للبنية التحتية التي تقوم عليها القطاعات الاقتصادية ، فهو من البنوك التي ساهمت جليا في مساعدة الحكومة على تمويل قطاع السكن، من خلال منحه للقروض السكنية وتخصصه فيها منذ إنشائه كصندوق خاص بالسكن، وبالرغم من المخاطر التي واجهته عند منحه لهذا النوع من القروض إلا أنه حقق نتائج جد معتبرة في جلب عدد كبير من الزبائن إليه، خاصة بعد تعامله مع جهات ومؤسسات مالية أخرى ساهمت بدورها في التقليل من المخاطر.

لقد تطرقنا في المبحث الثالث من الفصل الثاني إلى المفاهيم النظرية والتي تمحورت حول مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- في مجال التمويل السكني، ومن هذا المنطلق وتكملة للمعطيات النظرية، ارتأينا إسقاط هذه المفاهيم على حالة صندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وكالة القالة- للتأكد تطبيقيا وفعليا من مدى مساهمتها وفعاليتها في عملية التمويل السكني، وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الاول: عموميات حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة القالة-

المبحث الثاني: تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وكالة القالة- في تمويل السكن خلال الفترة من سنة 2014 الى 2018.


المبحث الأول: خصوصيات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-وكالة القالة-

المطلب الأول : لمحة تاريخية عن الوكالة مهامها وهيكلها التنظيمي

أولاً: التعريف بالوكالة محل الدراسة " وكالة القالة":

تأسست وكالة القالة بتاريخ 2013/11/03 يقع مقرها بنهج الصحراء وسط مدينة القالة ،وهي تابعة للمديرية الجهوية بعنابة وتحمل رمز 317، يبلغ عدد موظفيها حالياً 08 موظفين بما فيها مدير الوكالة ، تحتوي الوكالة على أجهزة اعلام آلي وعلى حاسبة أوراق نقدية ،كاشفة للأوراق النقدية المزورة، وموزع آلي DAB. والشكل الموالي بمثابة بطاقة تقنية للوكالة.

الجدول رقم (01-03): تقديم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة القالة-

الرمز	
شعار	الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط Caisse nationale d'épargne et de prévoyance-banque-
النوع	بنك تجاري
الوكالة رقم	317
مدير الوكالة حالياً	السيد ميمون فارس
تاريخ افتتاح الوكالة	2013/11/03
العنوان	شارع نهج الصحراء القالة
رقم الهاتف	038361824
رقم الفاكس	038361903
الموقع الإلكتروني	www.cnepbanque.dz
E-mail	Agce00317
المديرية الجهوية	شبكة عنابة

المصدر: من إعداد الطالب اعتماداً على معلومات من وكالة 317 CNEP القالة

ثانيا: مهام الوكالة:

تتمثل مهام وكالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بالقالة فيما يلي :

-تحقيق الأهداف التجارية للبنك

-إدارة وتطوير تجارة خدمات البنك .

- المشاركة في تحسين أداء البنك ما يتعلق بنشاطات نتائج وجودة خدمات الإدارة .

-إدارة وتطوير ملفات الزبائن، مع استكمال أكبر عدد ممكن منها.

- تنفيذ عمليات الزبائن (سحب، إيداع، تحويل... الخ) مع احترام قوانين وتعليمات البنك.

-جمع المدخرات

-تحصيل و خصم الشيكات وهي مهام بنكية .

-تمويل المشاريع الخاصة ببناء السكنات من خلال تقديم قروض عقارية لمؤسسات عتاد البناء ومؤسسات الانجاز التي لها صلة بالبناء.

- منح قروض للأفراد قصد شراء أو بناء سكنات وفق معدلات فائدة تتراوح بين 6.5% و 7.5% والتي تأخذ عدة اشكال.

- تقديم القروض بكافة أنواعها

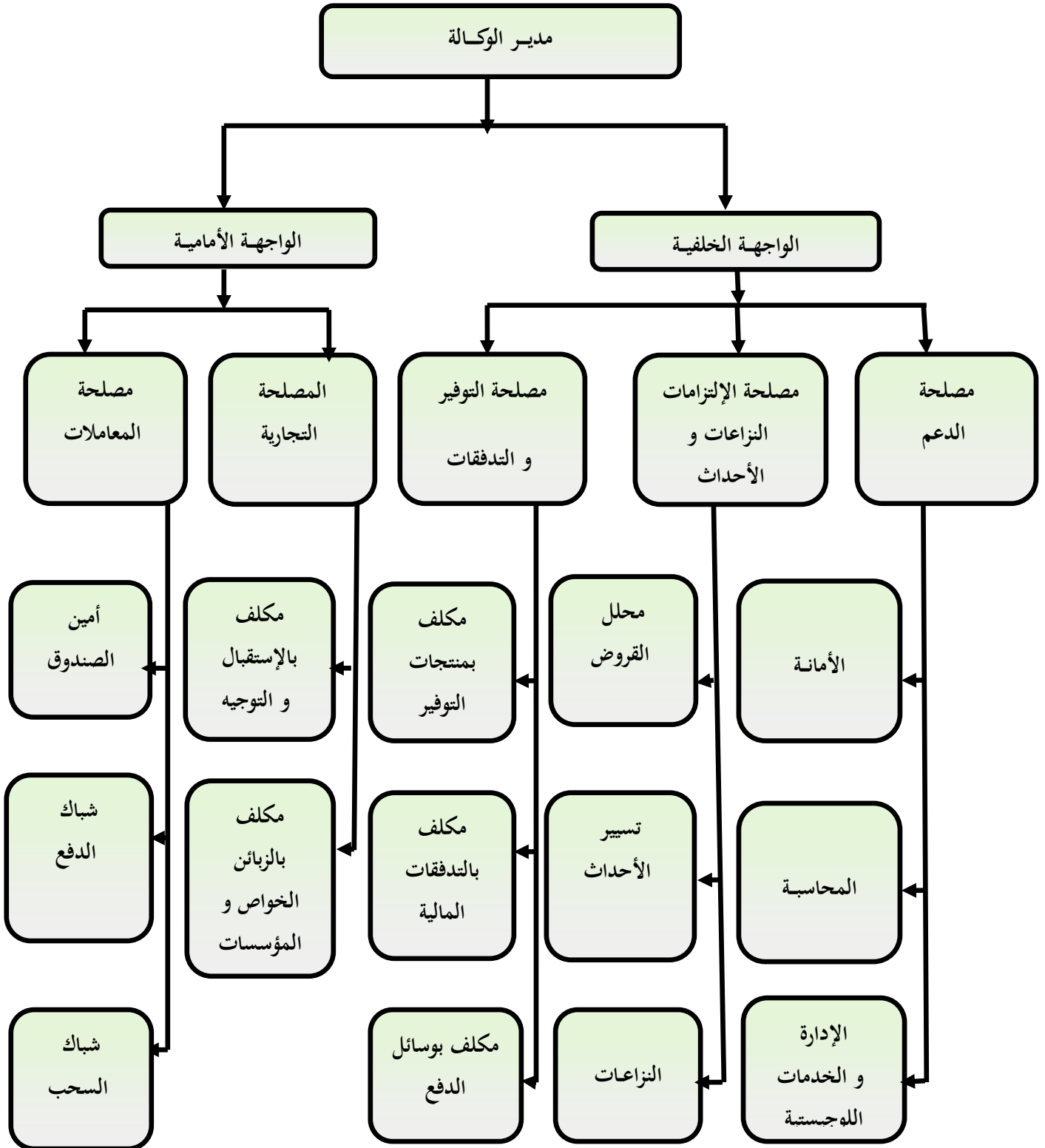
- تمويل مشاريع البناء والترقية العقارية تمنح الى مؤسسات الترقية العقارية.

- جمع وتسيير الودائع الادخارية للأفراد

- منح قروض وسلفيات للاستهلاك

ثالثا: الهيكل التنظيمي للوكالة القالة

الشكل رقم (01-03): الهيكل التنظيمي لوكالة CNEP القالة



المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-وكالة القالة

1- مدير الوكالة (Directeur d'agence)

تتمثل مهام مدير الوكالة في ما يلي:

- وضع الإستراتيجية التجارية للبنك. وضمان التنشيط.
- تنفيذ الاجراءات لضمان ربح دائم للوكالة
- تعزيز علاقات التبادل المثمر مع الشركاء الخارجيين للوكالة و المحافظة على الاتصال الدائم مع الزبائن
- توجيه فرق الواجهة الامامية والخلفية والتنسيق بين نشاطاتهم
- جلب الدعم التقني لفرق وكالته ووضع تحت تصرفها الوسائل التي تمكنهم من انجاز اهدافهم.

2- الواجهة الأمامية (FRONT OFFICE)

يعتبر موظفي الواجهة الامامية من اهم عنصر الاتصال الأساسي بين العميل والوكالة ،من خلال قيامهم بالمهام التالية:

- تنشيط الفرق التجارية رفقة مدير الوكالة وضمان التطور التجاري للوكالة
- المساهمة في ترقية العلاقات المهنية و الودية والمبادلات مع الشركاء الخارجيين للبنك
- التخطيط وتقسيم الوظائف والمهام لموظفي الواجهة الامامية وضمان التاثير.
- وتتكون الواجهة الامامية من مصلحتين مصلحة المعاملات والمصلحة التجارية:

أ - مصلحة المعاملات (Service Transactionnel)

تتمثل مهام مصلحة المعاملات فيما يلي،

- مراقبة الموجودات في الصندوق والحركات ذات الصلة
- المساهمة في انجاز الاهداف التجارية للوكالة
- وتنقسم مصلحة المعاملات بدورها الى 03 اقسام:

-أمين الصندوق (Caissier)

يتمثل دوره في مايلي :

- ضمان الفصل بين مجموع العمليات المالية لصندوق الوكالة
- ضمان تزود الوكالة البنكية بالسيولة النقدية الكافية
- توقيف عمليات صندوق الوكالة يوميا
- ادارة وانجاز المعاملات النقدية المطلوبة من طرف الزبائن.

- استقبال الودائع والمسحوبات النقدية ذات المبالغ الكبيرة

- شباك الدفع: (Le guichet payeur)

- تنفيذ العمليات الخاصة بالصندوق

- التكفل بعمليات الشباك

- شباك السحب (Guichet retrait)

- القيام بعمليات السحب

ب- مصلحة التجارة: (Service commercial)

تتمثل المهام الرئيسية لمصلحة التجارة في:

- ادارة وتنمية المحفظة المالية الخاصة بالزبائن

- متابعة النشاطات التجارية للبنك

وتنقسم بدورها الى قسمين:

- مكلف بالاستقبال والتوجيه: (Chargé d'accueil et d'orientation)

- الاجابة على شكاوى الزبائن .

- توجيه الزبون حسب طبيعة طلبه وحسب حاجته ومساعدته إن اقتضى الأمر في استعمال الموزع الآلي.

- المساهمة في اثناء قاعدة المعلومات الخاصة بطالب القرض.

- استقبال الزبائن الداخلين الى الوكالة

- مكلف بالزبائن الخواص والمؤسسات (Chargé de la clientèle particuliers et entreprises)

- استقبال الزبائن وتقييم حاجات التمويل وتقديم اقتراحات

- ضمان متابعة دائمة للزبون والخطر المرتبط به و الخطر العملياتي المرتبط بالوكالة

- ضمان تسيير العلاقات التجارية الاجمالية مع الزبائن

- بيع كل منتجات البنك المقدرة للخواص.

أما فيما يخص المؤسسات والمهن الحرة فدور المكلف هو:

- مرافقة ومساعدة الزبائن على تطوير نشاطاتهم وتقديم النصائح للشركات

- بيع منتجات وخدمات البنك للزبائن المصنفين بخانة المؤسسات أو المهن الحرة.

3- الواجهة الخلفية: (BACK OFFICE)

- الاشراف على انجاز نشاطات المصالح الموضوعة تحت مسؤوليتها
- التأكد من مطابقة العمليات وحسن تنفيذ الرقابة المنجزة بالتعاون مع المسؤول عن مصلحة الدعم
- ضمان انجاز الاهداف المسطرة لمصالحها.
- تتكون الواجهة الخلفية من ثلاثة مصالح وذلك على النحو التالي:

أ - مصلحة التوفير و التدفقات المالية: (Service épargne MOP et flux financiers)

- تنشيط وتسيير المصلحة والقيام بالرقابة
- تطوير التحفيزات والمهنية لدى الفرق
- تنسيق نشاطات المصلحة مع باقي المصالح الاخرى للوكالة
- ادرارة حسابات التوفير والتمويل والعمليات المتصلة بها.
- متابعة وادارة منتجات التأمين البنكي والضمانات المعروضة من طرف البنك.
- ادرارة حسابات خزينة الوكالة.
- معالجة التدفقات المالية المتصلة بمختلف العمليات.
- معالجة طلبات الصكوك البنكية البطاقات البنكية بطاقات التوفير والدفاتر.
- هذه المصلحة مقسمة إلى ثلاثة مصالح:

- مكلف بمنتجات التوفير (Chargé des produits d'épargnes)

- تقوم بمعالجة مختلف الأعمال المتعلقة بإدارة حسابات التوفير، التمويل ومنتجات وخدمات التأمين البنكي

- مكلف بالتدفقات المالية (Chargé des flux financiers)

- إدارة التدفقات المالية من حسابات خزينة الوكالة وتنفيذ العمليات المالية المطلوبة من طرف الزبائن.

مكلف بوسائل الدفع (Chargé des moyens de paiement)

- مسؤول عن وسائل الدفع (الصكوك، الصكوك البنكية، البطاقات البنكية) ...ومخزون الدفاتر..

ب- مصلحة الالتزامات والنزاعات والأحداث : (Service engagements litiges et événement)

- دراسة ملفات القروض المستلمة من الواجهة الأمامية..
- إدارة وتحديث ملفات القروض القديمة.

هذا القسم يحتوي بحسب تصنيف الوكالة على:

- محلل القروض: (Analyste de crédit)

هو مكلف بإدارة ملفات القروض الممنوحة للمساهمين والمؤسسات منذ ترسيمها حتى اختتامها.

- تسيير الأحداث (Gestion des événements)

وهي المهام المنبثقة من استعادة مستحقات القروض، إدارة مخاطر القروض ، حسابات التوفير والتمويل

- النزاعات (Précontentieux)

وتتمثل عموما في معالجة المشاكل الناجمة عن تسديد الديون، وأيضا في المعالجة الأولية للنزاعات بين الوكالة والزبائن أو بعض علاقاتها الخارجية. ومتابعة الملفات على مستوى العدالة.

ج- مصلحة الدعم: (Service support)

-ضمان التسيير الإداري والمحاسبي الحسن للوكالة

-قيادة الفرق الإدارية والوسائل العامة الموضوعة تحت مسؤوليتها الأرشيف العامل المتعدد الخدمات

- الأمانة (Secrétariat)

-إدارة المراسلات والبريد الصادر والوارد من وإلى الوكالة وجدول أعمال مديرها.

- المحاسبة (Comptabilité)

تسيير محاسبة الوكالة ومراقبتها. الميزانية دفع أجور الموظفين

- الإدارة والخدمات اللوجيستة (Administration et logistique)

- مكلفة بإدارة الجوانب المتعلقة بإدارة وسائل الوكالة إدارية كانت، تخطيطية، تنفيذية، أمنية أو حتى المتعلقة بنظافته.

المطلب الثاني : وظائف ومنتجات الوكالة

أولا: الوظائف

تمارس وكالة القالة وظائف عديدة من بينها:

-جمع وتسيير مدخرات العائلات والافراد

-تمويل السكن والمؤسسات المتخصصة في مجال الترقية العقارية

-منح القروض على المدى القصير والمتوسط والطويل وهذا حسب طبيعة تمويل المؤسسات العائلات الافراد بالاضافة الى

تمويل بعض النشاطات المهنية الحرة

- استقبال جميع انواع الودائع اي كان نوعها وطبيعتها
- تحصيل الشيكات (سحب، إيداع، تحويل...الخ) وهي مهام بنكية.
- تمويل المقاولين والمؤسسات
- إدارة وتطوير ملفات الزبائن، مع استكمال أكبر عدد ممكن منها.
- إدارة وتطوير تجارة خدمات البنك.

ثانيا: منتجات الوكالة

تقوم وكالة القالة بعرض جملة من الخدمات والمنتجات لفائدة زبائنها وذلك على النحو التالي:

1- التوفير والادخار:

تأخذ صيغة التوفير او الادخار في الوكالة الى نوعين اساسين هما:

أ- بطاقة توفير ممغنطة " سكن " CEL":

يستطيع الحصول على هذه البطاقة كل الاشخاص الطبيعيين البالغين او غير البالغين يجب تقديم ترخيص عائلي بالنسبة للقصر ويقدر معدل الفائدة المطبق على هذا النوع من البطاقات الادخار 2% سنويا وتبلغ قيمة الحد الادنى للادخار 5000 دج

ب- بطاقة توفير ممغنطة " شعبية " CEP:

هو ادخار حر في الايداع والسحب بمبالغ غير محددة ويمكن لصاحب هذه البطاقة الحصول على امتيازات عند الحصول على قرض عقاري تبلغ قيمة الحد الادنى للادخار 10.000 دج ومعدل فائدة المطبق هو 2.5 % سنويا.

2- الحسابات:

أ - الحساب الجاري التجاري:

هو حساب إيداع تحت الطلب موجه للأشخاص الطبيعيين والمعنويين وذلك بتبرير النشاط التجاري ويكون الدفع على الأقل 10000 دج عند فتح الحساب.

ب- حساب الشيك Compte chèques :

هو حساب ايداع تحت الطلب بدون فائدة موجه للأشخاص الطبيعيين البالغين حاملي الجنسية الجزائرية الذين يملكون دخل ثابت يتم فتح هذا الحساب بدفع 1000 دج على الاقل

ج- حساب بدون فوائد رأس مالي **Compte d'épargne sans intérêt RASMALI**:

هو حساب ادخار عن طريقه تنفيذ جميع العمليات البنكية سحب دفع تحويل . يتم فتح هذا الحساب بدفع 5000دج على الاقل.

3- القروض:

تمنح وكالة القالة مجموعة من القروض تنقسم إلى ثلاثة أنواع وهي:
- القروض العقارية، القروض الاستثمارية، القروض الاستهلاكية
ويوضحه الجدول التالي :

الجدول رقم 03-02 : انواع القروض المعروضة من طرف وكالة القالة

العقارية	القروض الاستثمارية	القروض الاستهلاكية
شراء عقار سكني	تمويل المؤسسات في جميع القطاعات	قرض استهلاك سيارة
شراء محل تجاري	مركبات سياحية، فنادق مراكز الترفيه	قرض استهلاك اثاث
بناء تهيئة توسعة محل تجاري	مستشفيات، عيادات، ومخابر تحاليل طبية	قرض اقتناء حواسيب، اجهزة كهرومنزلية.
بناء او تهيئة أو توسعة سكن	شراء تجهيزات إنتاج	
قرض ايجار	أموال التداول الضرورية لانطلاق النشاط	
قروض الترقية العقارية		
قروض الشباب كل الصيغ		

المصدر: من اعداد الطالب بناء على وثائق داخلية للبنك

المطلب الثالث: صيغ تمويل العقار السكني المعروضة من طرف الوكالة

تقوم وكالة القالة بعرض عدة صيغ للتمويل ذات طبيعة مختلفة بشكل اساسي لتمويل العائلات والافراد في سبيل حصولهم على السكن اضافة الى تمويل الترقية العقارية للعائلات والأفراد بالإضافة إلى تمويل الترقية العقارية .
ويطلب البنك من طالبي القروض السكنية (الزبائن) عند تقدمهم للوكالة تحضير ملف طلب عقاري وذلك حسب نوع القرض المراد الحصول عليه.

أولاً: اصناف القروض السكنية:

تعرض وكالة القالة اصناف مختلفة للقروض السكنية وهي كالاتي:

1- صنف الشراء (Catégorie ACCESSION):

ويشمل القروض الاتية:

- قرض شباب جميع أنواع صنف الشراء (Crédit jeune tout type de crédit)
- قرض شراء سكن لدى الخواص (CBEP)
- قرض شراء قطعة ارض موجهة للسكن (Achat terrain)
- قرض الترقية العقارية الخاصة اقتناء أو تهيئة الأراضي الموجهة للترقية العقارية. (PIP)
- قرض خاص بموظفي البنك (PAP)
- قرض اقتناء سكن تساهمي بيع على المخطط (LSP -VSP)
- قرض اقتناء سكن تساهمي (LSP -PIP)

2- صنف البناء (Catégorie CONSTRUCTION):

ويشمل القروض الاتية:

- قرض شباب جميع أنواع صنف البناء (Crédit jeune tout type de crédit.)
- قرض عادي تعاوي عقاري (POC)
- قرض بناء سكن فردي (PCI)
- قرض توسعة. وتعليق مسكن فردي (Extension- surélévation)
- قرض تهيئة مسكن (Aménagement logement)

3- صنف الكراء (Catégorie LOCATION)

ويشمل على مايلي:

- قرض ايجار سكن (Location Habitation)

ملاحظة : تم توقيف منح قروض ايجار سكن نهائيا من طرف الوكالة سنة 2018 وقد قامت بهذا الاجراء نتيجة امتناع

الزبائن على تسديد دفعات القرض، مستغلين عدم وجود ضمانات يفرضها البنك في هذا الصنف من القروض السكنية

4- صنف القرض السكني المدعم (Catégorie Taux bonifiés)

يحتوى صنف القرض السكني المدعم على القروض التالية:

- قرض بناء ريفي (Construction rurale)
- قرض ترقية عقارية انجاز تهيئة او تجديد املاك عقارية موجهة للبيع او الكراء مدعم (PIP)
- قرض سكن اجتماعي تساهمي جماعي فوق التصاميم (LSP-VSP)
- قرض سكن اجتماعي تساهمي جماعي مكتمل (LSP)
- قرض سكن ترقوي جماعي فوق المخطط

ثانيا : الوثائق المطلوبة في القروض السكنية :

تنقسم الوثائق المطلوبة في القروض السكنية المعروضة الى قسمين:

- الوثائق العامة او المشتركة.

- الوثائق الخاصة.

1- الوثائق العامة او المشتركة:

وهي الوثائق المطلوبة في جميع صيغ القروض المعروضة من طرف وكالة القالة وهي كالاتي :

- طلب قرض ممضي من طرف طالب القرض .
- نسخة من عقد ملكية العقار السكني.
- 02 شهادة ميلاد صالحة لمدة 12 شهر.
- 02- شهادة إقامة صالحة لمدة 12 شهر.
- وصل كهرباء
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي القرض المتزوجين.
- 02 نسخ مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة سارية المفعول.
- ترخيص الضريبة مضمية ومصادق عليها من طرف طالب القرض
- صك بريدي او بنكي مشطوب
- رقم الضمان الاجتماعي
- تصريح بالاقطاع من الحساب للمقترض الذي له حساب جاري بريدي CCP

-أصحاب الدخل الشهري :

-كشف الراتب و شهادة العمل اقل من ثلاثة أشهر.

03-كشوف الرواتب الأخيرة

-تصريح سنوي لأجور CNAS للطالبي القرض العاملون في المؤسسات الخاصة.

-شهادة التقاعد لطالبي القرض المتقاعدين

-التجار وأصحاب المهن الحرة:

-الإنذار الجبائي للسنة المنصرمة

-السجل التجاري، البطاقة الجبائية و الإنذار الجبائي حديث لطالبي القرض التجاري يتم تحريره من طرف مصالح الضرائب.

بالنسبة للموفرين :

-شهادة الفوائد بالنسبة للموفرين في بطاقة التوفير CNEP

2-الوثائق الخاصة :

وهي الوثائق المرتبطة بكل صنف من اصناف القرض السكني الذي يقدمه البنك .

وبعد أن تعرفنا على الوثائق العامة أو المشتركة في كل صيغة من القروض المعروضة سنستعرض في الجدول التالي الوثائق الخاصة لكل قرض.

الوثائق الخاصة	صيغة القرض
وعد بالبيع موثقة - عقد ملكية الارض شهادة التعمير مستخرجة من طرف البلدية- شهادة سلبية للرهن حديثة المحافظة العقارية	شراء قطعة ارض موجهة للسكن
02 نسخ من عقد ملكية السكن مشهر ومسجل- شهادة سلبية للرهن المحافظة العقارية تقرير تقييمي معد من مكتب دراسات معتمد ومتعاقد مع CNEP كشف كمي وتقديري من مكتب دراسات معتمد ومتعاقد مع CNEP	توسعة وتعليق مسكن فردي
02 نسخ من عقد ملكية السكن مشهر ومسجل- شهادة سلبية للرهن حديثة المحافظة العقارية كشف كمي وتقديري من مكتب دراسات معتمد ومتعاقد مع CNEP - رخصة بناء مؤرخة لأقل من 03 اشهر	تهيئة مسكن
وعد بالبيع موثقة توصف بطريقة دقيقة الملك تشييته ومبلغ المعاملة- عقد ملكية المسكن شهادة سلبية للرهن اخيرة المحافظة العقارية تقرير خبرة معد من طرف مهندس معماري او مكتب دراسات معتمد من طرف CNEP	شراء سكن لدى الخواص PCBEP
عقد ملكية قطعة الارض - رخصة بناء مؤرخة لأقل من 03 اشهر تقرير تقييمي معد من مكتب دراسات معتمد ومتعاقد مع CNEP كشف كمي وتقديري من مكتب دراسات معتمد ومتعاقد مع CNEP - شهادة سلبية للرهن المحافظة العقارية	بناء سكن فردي PCI+POC
تعهد ايجار مملي وممضي من طرف المالك المؤجر مصادق عليه من طرف مصالح البلدية حسب النموذج نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية للمالك المؤجر. تقرير تقييمي معد من مكتب دراسات معتمد ومتعاقد مع الصندوق	أيجار سكن
عقد حجز موثق مرفوق بشهادة استلام السكن مع الاشارة لنوع السكن اتساقه ومكان انجازه. شهادة استلام مفاتيح السكن مع ذكر تاريخ التسليم والسعر النهائي بالنسبة للبرامج الممولة من طرف الصندوق شهادة او قرار المنح مستخرجة من طرف المرقي العقاري مع تحديد الاتساق وتصنيف السكن لا سيما سعر الملك.	اقتناء سكن ترقوي جماعي مكتمل قرض مدعم
عقد حجز موثق مرفوق بشهادة استلام السكن مع الاشارة لنوع السكن اتساقه ومكان انجازه. شهادة استلام مفاتيح السكن -02 نسخ مصادق عليها من عقد ملكية الارض شهادة سلبية للرهن المحافظة العقارية شهادة ضمان المرقي مكتبة لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية F G C M P I	اقتناء سكن ترقوي جماعي فوق المخطط قرض مدعم

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك - وكالة القالة

<p>عقد بيع على المخطط موثق ومعدة لفائدة طالب القرض مع الاشارة لشروط وكيفيات الدفع 02 نسخ مصادق عليها من عقد ملكية الارض- شهادة سلبية للرهن المحافظة العقارية شهادة ضمان المرقي مكتبة لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية F G C M P I</p>	<p>اقتناء سكن اجتماعي تساهمي جماعي مكتمل قرض مدعم</p>
<p>عقد بيع على المخطط موثق ومعدة لفائدة طالب القرض مع الاشارة لشروط وكيفيات الدفع شهادة استلام مفاتيح السكن 02 نسخ مصادق عليها من عقد ملكية الارض شهادة سلبية للرهن المحافظة العقارية شهادة ضمان المرقي مكتبة لدى الصندوق الضمان التعاوني للترقية العقارية</p>	<p>اقتناء سكن اجتماعي تساهمي جماعي فوق المخطط قرض مدعم</p>
<p>رخصة بناء مؤرخة لاقل من 03 اشهر تقرير تقييمي معد من مكتب دراسات معتمد ومتعاقد مع الصندوق شهادة سلبية للرهن المحافظة العقارية كشف كمي وتقديري من مكتب دراسات معتمد ومتعاقد مع CNEP عقد ملكية الارض مشهر ومسجل او شهادة حيازة مستخرجة من طرف مصالح البلدية قرار اهلية الحصول على دعم الدولة في اطار السكن الريفي مستخرج من طرف اللجنة الولائية المختصة.</p>	<p>بناء سكن ريفي</p>
<p>الملف الخاص بحسب نوع قرض الشراء المراد الحصول عليه.</p>	<p>قرض شباب كل صيغ الشراء</p>
<p>نسخة من الاعتماد- نسخة من السجل التجاري- نسخة من عقد ملكية الأرض دراسة تقنو اقتصادية تبرر مردودية المشروع- شهادة سلبية - بطاقة تقنية اتفافية مع CTC دراسة الارضية CTC - المخططات مصادق عليها من طرف CTC ومصالح التعمير الضمانات المقدمة- رخصة البناء- وضعية ممتلكات المرقي المسير أو شركاء الشركة الوضعية الجبائية والشبه جبائية مؤرخة لأقل من 03 أشهر الأخيرة</p>	<p>قرض الترقية العقارية</p>

المصدر: من اعداد الطالب بناء على وثائق داخلية للبنك

ثالثا: سير وشروط القروض السكنية المعروضة من طرف وكالة القالة

بعد معرفتنا إلى أنواع القروض العقارية والوثائق المطلوبة في الملف العقاري بين لنا الجدول الحالي سير وشروط كل نوع من أنواع القروض العقارية السكنية المطروحة من طرف الوكالة.

الجدول رقم (03-04) : سير وشروط القروض السكنية المعروضة من طرف وكالة القالة

الملاحظة	تأجيل السداد	معدل الفائدة			مدة القرض القصوى	نسبة تمويل القرض	صيغة القرض	
		غ موفرين	الموفرين					
			LEP	LEL				
سن المقترض لا يتجاوز 75 سنة	12 شهر	% 6.5	%6.25	%5.75	30 سنة	%90	شراء قطعة ارض موجهة للسكن	صنف الشراء
سن المقترض لا يتجاوز 75 سنة	12 شهر	% 4.00			36 سنة	%90	شراء سكن لدى الخواص PCBEP	
يمكن للجنة القرض المركزية أن تقرر تمويل في حدود 90% من قيمة المشروع	/	% 5.75 نسبة الفائدة المدعمة الملزم بها المقاول العقاري 4% موجهة حصريا لانجاز مشاريع عقارية عمومية			فترة انجاز المشروع العقاري	%80 من القيمة الإجمالية للمشروع	قرض الترقية العقارية الخواص	
سن المقترض لا يتجاوز 75 سنة	36 شهر	%6.50	6.25%	% 5.75	30 سنة	%90	قرض اقتناء سكن اجتماعي تساهمي بيع على التصاميم	
يمول البنك 90% عند اقتناء قطعة ارض	حسب نوع القرض	6	5%		36 سنة	%100	قرض شباب كل صيغ الشراء	
سن المقترض لا يتجاوز 75 سنة	36 شهر	%6.50	%6.25	% 5.75	36 سنة	%90	قرض بناء سكن فردي PCI+POC	
سن المقترض لا يتجاوز 75 سنة	06 اشهر	% 6.5	%6.25	% 5.75	25 سنة	%90	قرض تهيئة مسكن	صنف البناء

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك - وكالة القالة

نسبة تمويل تهيئة مسكن 90%	حسب نوع القرض	6%		5%		حسب نوع القرض	100%	قرض شباب كل اصناف البناء	صنف ايجار
سن المقرض لا يتجاوز 75 سنة	36 شهر	6.50%	6.25%	5.75%	36 سنة	90%		قرض توسعة وتعلية مسكن فردي	
تم توقيف منح هذا النوع من القروض سنة 2018 من طرف الوكالة	24 شهر	7%			24 سنة	100%		قرض ايجار سكن	
1% على عاتق المقرض و 5% على عاتق الخزينة	12 شهر	6%			36 سنة	90%		اقتناء سكن ترقوي جماعي فوق المخطط قرض مدعم	
1% على عاتق المقرض و 5% على عاتق الخزينة	12 شهر	6%			36 سنة	90%		اقتناء سكن اجتماعي تساهمي جماعي مكتمل قرض مدعم	
1% على عاتق المقرض و 5% على عاتق الخزينة	36 شهر	6%			36 سنة	90%		اقتناء سكن اجتماعي تساهمي جماعي فوق المخطط	
1% على عاتق المقرض و 5% على عاتق الخزينة	12 شهر	6%			36 سنة	90%		بناء سكن ريفي	
1% على عاتق المقرض و 5% على عاتق الخزينة	36 شهر	6%			36 سنة	90%		اقتناء سكن ترقوي جماعي فوق التصاميم	

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة القالة-

المبحث الثاني: تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة القالة في تمويل السكن خلال الفترة 2014 الى 2018

يعتبر صندوق التوفير والإحتياط - بنك - وكالة القالة حديث النشأة حيث لم يبدأ مهامه إلا في نوفمبر من سنة 2013 وستعرض خلال هذا المبحث تطور منح القروض السكنية حتى سنة 2018 في المطلب الأول، وسنبين اجراءات منح القروض السكنية من طرف الوكالة في المطلب الثاني، أما في المطلب الثالث والأخير فسنستعرض دراسة حالة ملف قرض سكني.

المطلب الأول: تطور منح القروض السكنية من طرف وكالة القالة من 2014 الى 2018

يمكننا أن نعبر عن تطور منح القروض السكنية المقدمة من طرف وكالة القالة من خلال البيانات والإحصائيات المدونة في جدول الوضعية الاجمالية للقروض لسنوات 2014 حتى 2018 ، والذي سنتخرج منه جدول يبين حجم القروض الممنوحة اضافة الى عدد المستفيدين منها . ليتم في الاخير التعبير عنه بيانيا حتى يتسنى لنا القيام بعملية التحليل . كما سنبين نسب مختلف صيغ القروض العقارية السكنية الممنوحة من طرف الوكالة بالنظر الى أهدافها.

خاتمة

الجدول رقم (03-05): الوضعية الإجمالية للقروض السكنية خلال الفترة 2014-2018

مبالغ القروض (10³) بالدينار الجزائري

قروض سكن مدعم %1 و %3		قروض لتأجير مسكن				قروض بناء عقار سكني CJ+PCI+A				قروض شراء عقار سكني CJ+CBEP+AT+LSP-VSP				صيغة القرض
الموفرين و الغير موفرين Epargnant et Non épargnant		الغير موفرين Non épargnant		الموفرين épargnant		الغير موفرين Non épargnant		الموفرين épargnant		الغير موفرين Non épargnant		الموفرين épargnant		
المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	
27489	11	10.720	27	00	00	67265	38	32769	31	28878	12	23.647	14	2014
65347	26	11.746	30	00	00	78654	37	73.311	48	24.077	06	36.464	25	2015
99484	2476	9018	25	00	00	71507	36	53.472	40	46.520	12	44.279	39	2016
98131	38	2082	05	00	00	73924	49	59.509	31	23.194	09	51.821	20	2017
271503	97	00	00	00	00	50587	30	35494	16	31570	09	44.717	09	2018

الفصل الثالث : دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة القالة

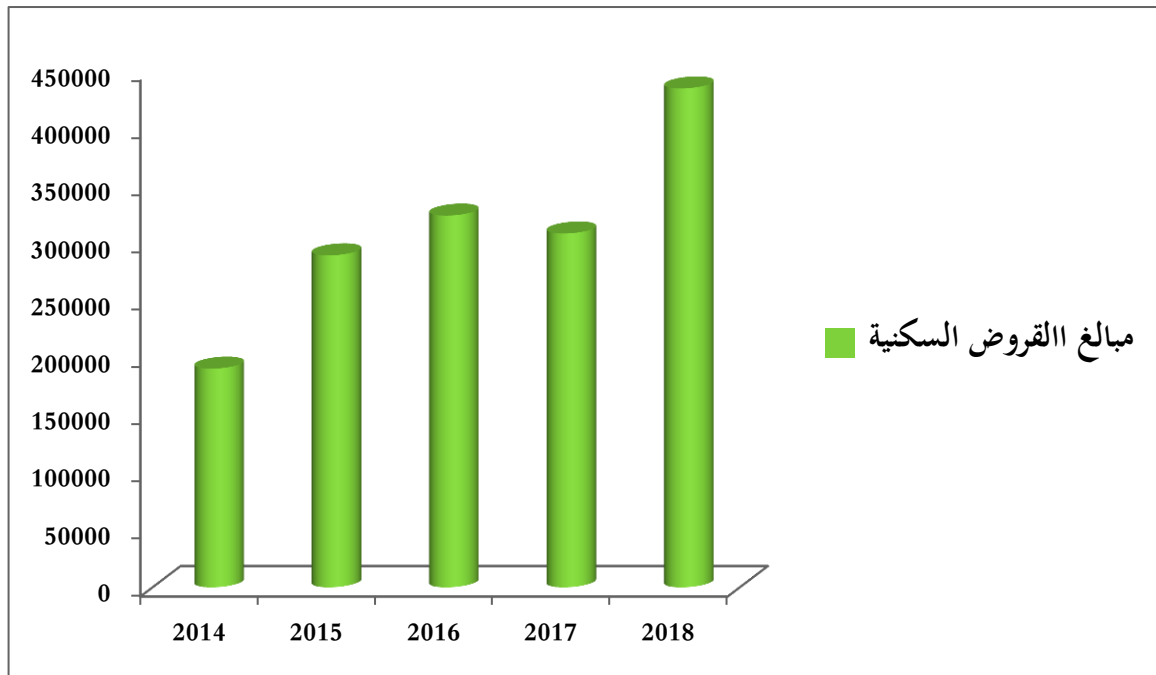
المصدر : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة القالة -

جدول رقم (03-06) : مبالغ القروض السكنية الممنوحة من قبل الوكالة وعدد المستفيدين

السنوات	عدد القروض الممنوحة في جميع أصناف قروض العقار السكني	مبالغ القروض (10 ³) الدينار الجزائري
2014	133	190.768
2015	170	289.599
2016	2630	324.280
2017	152	308.661
2018	160	435.211

المصدر: من اعداد الطالب بناء على وثائق داخلية للبنك

الشكل رقم (03-02): منحني بياني يمثل تطور مبالغ القروض السكنية الممنوحة من 2014 الى 2018



المصدر: من اعداد الطالب بناء على وثائق داخلية للبنك

من خلال الجدول و المنحني البياني أعلاه، يمكن أن نلاحظ أن مبالغ القروض العقارية الممنوحة للأفراد في تزايد مستمر مند نشأة الوكالة ، حيث بلغت سنة 2014 قيمة القروض السكنية 190.768.000 دج بما يقارب 133 مستفيد، وعرفت سنة 2016 ارتفاعا كبيرا في عدد القروض الممنوحة التي وصلت الى 2630 مستفيد بمبلغ 324.280.000 دج

وهذا راجع الى زيادة الطلب على القروض نتيجة تنوع البنك لتشكيلة القروض العقارية، وتوفره على سيولة عالية، كما أن سياسة الدولة القائمة على دعم السكن من خلال دعم أسعار فائدة القروض السكنية كان سببا اخر في ذلك حيث أنطلقت جل مشاريع السكنات المدعمة دفعة واحدة، وهذا مايفسر العدد الهائل للمستفيدين من هذا النوع من القروض واحدة لهذه السنة.

لتعرف مبالغ القروض الممنوحة انخفاضا طفيفا في سنة 2017، وهذا راجع إلى تشديد القيود على منح قروض الإيجار كون هذه الأخيرة أصبحت تعاني من ضعف التحصيل بسبب غياب الضمانات ضد المخاطر عند منحها نجم عنها امتناع غالبية المستفيدين على التسديد، غير أن مبالغ القروض الممنوحة سرعان ما تصاعدت في سنة 2018 على الرغم من التوقيف النهائي لمنح قروض الإيجار من قبل البنك وبلغ عدد المستفيدين 160 لكن في المقابل كان حجم القروض المقدمة كبيرا.

ان عدد المستفيدين من القروض السكنية يعتبر محدودا نوعا ما بالنظر الى الكثافة السكانية للمدينة وهذا راجع الى العدد الهائل من الافراد الذي استفادوا من السكن الاجتماعي في السنوات الاخيرة، وكذا تواجد بعض البنوك الاخرى التي تمنح القروض السكنية وبالتالي أمام كل هذه المعطيات، نستطيع القول أن وكالة القالة تساهم في تمويل قطاع السكن في المدينة.

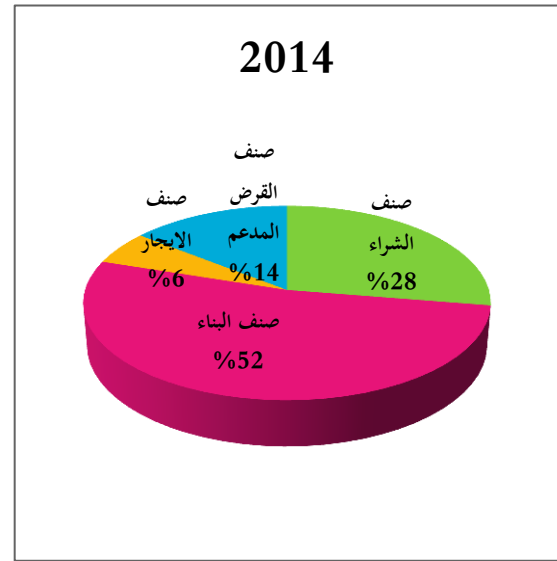
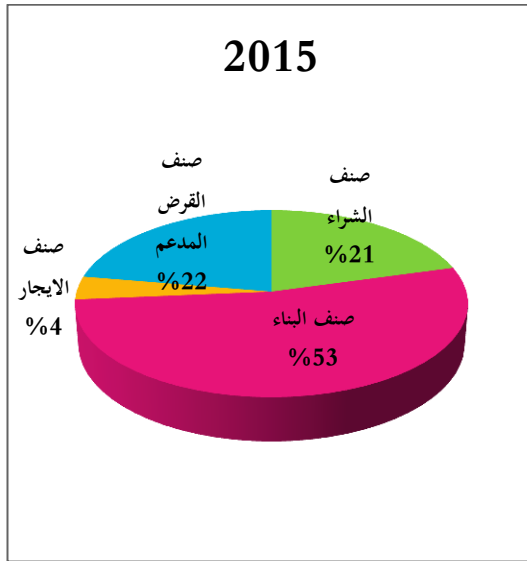
الجدول رقم (03-07): مبالغ اصناف القروض السكنية الممنوحة بالنسبة لأهداف الوكالة

. مبالغ القروض (10³) بالدينار الجزائري

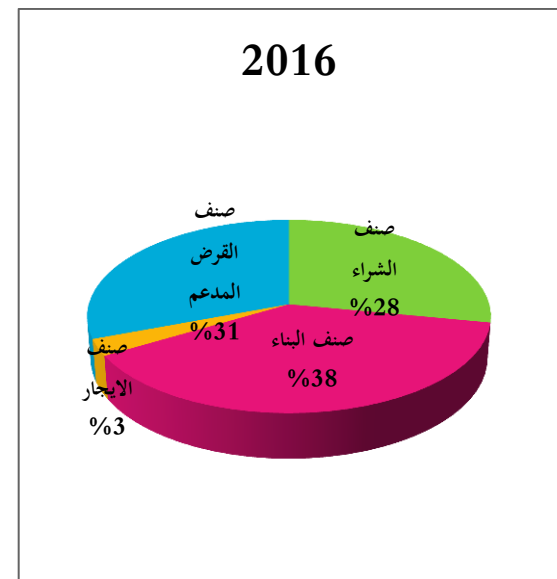
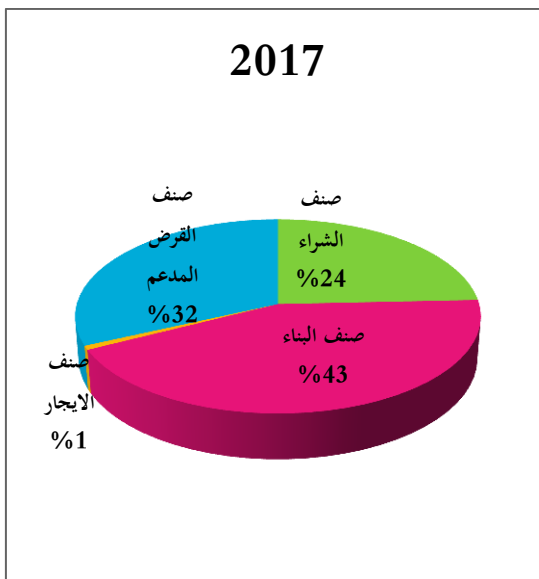
الصنف	السنوات	2014	2015	2016	2017	2018
صنف الشراء		52525	60541	90799	75015	76287
صنف البناء		100034	154965	124979	133433	86081
صنف الايجار		10.720	11.746	9018	2082	00
صنف القرض المدعم		27489	65347	99484	98131	271503

المصدر: من اعداد الطالب بناء على وثائق داخلية للبنك

الشكل رقم 03-03: نسب صيغ القروض الممنوحة
الشكل رقم 04-03: نسب صيغ القروض الممنوحة
لسنة 2014
لسنة 2015

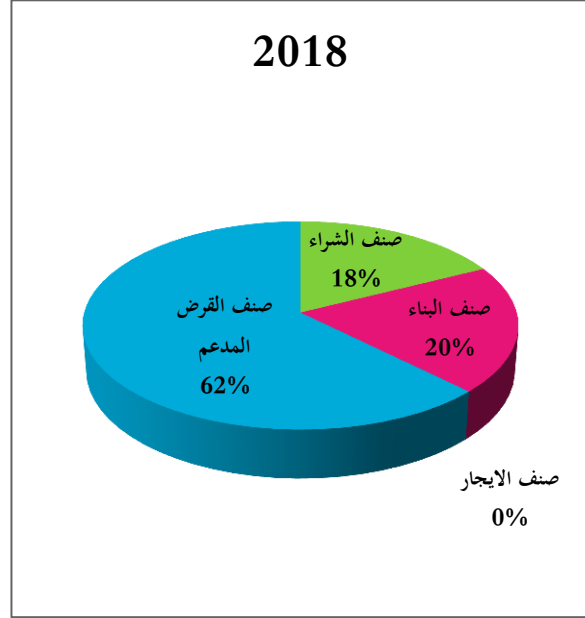


الشكل رقم 06-03: نسب صيغ القروض الممنوحة
الشكل رقم 05-03: نسب صيغ القروض الممنوحة
لسنة 2016
لسنة 2017



الشكل رقم 03-07: نسب صيغ القروض الممنوحة

لسنة 2018



من خلال بيانات الجدول أعلاه وكذا الدوائر النسبية، نلاحظ أن نسبة القرض المدعم الممنوح من طرف الوكالة يعرف تطورا كبيرا حيث بدأ بنسبة 14% سنة 2014 ليرتفع الى 22% سنة 2015، ثم الى 31% سنة 2016، 34% سنة 2017 ليقفز إلى نسبة 62% سنة 2018 ويهيمن على باقي أصناف القروض السكنية، في المقابل عرفت قروض الإيجار انخفاضا كبيرا إلى أن تم توقيف العمل بها نهائيا سنة 2018.

أما فيما يتعلق نسب صنف الشراء، فقد عرف استقرارا خلال هذه السنوات، في المقابل نجد القروض الممنوحة في صنف قرض البناء فقد عرفت انخفاضا تدريجيا .

المطلب الثاني : إجراءات منح القروض السكنية من طرف الوكالة

تمر اجراءات منح القروض السكنية في وكالة القالة عبر المراحل الآتية:

أولا: مرحلة طلب القرض السكني

تبدأ هذه المرحلة باستقبال طالب القرض من قبل إدارة البنك عبر المكلف بالزيائن، تتم من خلالها عملية المحاكاة **Simulation** مع الزبون بهدف تحديد احتياجاته عبر توجيه مجموعة من الأسئلة المتعلقة أساسا بالسن، الدخل، صيغة القرض السكني، قيمة الدفعات وغيرها من جهة .والإجابة على مختلف الأسئلة المطروحة من طرف الزبون من جهة أخرى مع تقديم الشروحات اللازمة، ليقوم المكلف بالزيائن في الأخير بتقديم قائمة الوثائق الخاصة بالقرض لتمكين طالب القرض تحضير وإعداد ملف القرض السكني .

ثانيا:مرحلة دراسة ملف القرض السكني: يقوم الزبون بإيداع ملفه على مستوى المكلف بالزبائن ليقوم هذا الأخير بتحويله إلى مصلحة الالتزامات ليتولى محلل القروض دراسة الملف دراسة دقيقة وشاملة من جميع النواحي والتأكد من مصداقية الوثائق المقدمة والمكونة للملف ومدى مطابقتها مع صيغة القرض السكني المراد الحصول عليه إضافة إلى خضوعها إلى القرار النظامي DR ، كما يتم جمع كافة المعلومات عن العميل المدنية والعائلية، المالية و المهنية وغيرها ومحاولة تأكد الوكالة من قدرة الزبون على التسديد والوفاء بالتزاماته اتجاه البنك في المستقبل ومن اجل التقليل من حجم المخاطر التي يمكن ان يتعرض لها البنك وفي الاخير يعرض الملف على لجنة القرض لاتخاذ القرار النهائي حول منح القرض للزبون من عدمه.

ملاحظة: حسب مدير الوكالة فان عملية دراسة ملف الزبون تكون من قبل مصلحة الالتزامات محلل القروض

حسب مدير الوكالة فان عملية دراسة ملف الزبون تكون من قبل مصلحة الالتزامات محلل القروض **Back office** وهذا تفاديا للقاء المباشر مع طالب القرض حرصا على عدم نشوء علاقة ودية تجمع الطرفين من شأنها التأثير على قرارات موظف البنك لاسيما وانه عضو في لجنة القرض.

ثالثا : مرحلة اتخاذ القرار النظامي DR : تتولى لجنة تسمى بلجنة القرض والتي تتشكل من ثلاثة اعضاء يترأسها مدير الوكالة ، رئيس مصلحة القروض رئيس مصلحة التحصيل. دراسة ملفات طلب القروض المسجلة في جدول أعمالها للبت فيها حيث تتم عملية الفحص والتأكد من خضوعا فعلا للقرار النظامي.

بعد المناقشة والدراسة و المداولات تعطي اللجنة قرارا اما بالقبول او الرفض مع تقديم المبررات .

في حالة القبول: يتم إخطار الزبون كتابيا **Notification** الموافقة على منح القرض حيث يعد المكلف اتفاقية القرض وتمضى من قبل الزبون والمدير ترسل الى الخزينة وترسل الى الموثق من اجل القيام بإجراءات الرهن إلى حين حصول البنك على وثائق الرهن يقوم بتسريع جزء او كل مبلغ القرض حسب الاتفاق.

في حالة الرفض يتم اعلام طالب القرض كتابيا حتى يتسنى له تقديم طعن في القرار خلال مدة 15 يوما.

وسلطة القرار محددة حسب الجدول التالي:

الجدول رقم (03-08) حدود سلطة القرار منح القروض

مبلغ القرض	لجان القرض
حتى مبلغ 50000000 دج	الوكالة cca لجان القرض
من مبلغ 50000001 الى 200000000 دج	دائرة القروض للمديرية الجهوية
من 200000001 فما فوق	مديرية القروض للادارة المركزية

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وكالة القالة-

المطلب الثالث : دراسة حالة ملف قرض سكني

تمنح وكالة القالة تشكيلة متنوعة من القروض السكنية وقد وقع الاختيار على دراسة ملف تمويل تهيئة مسكن الذي سنتناوله في هذا المطلب حيث نتبع الخطوات التالية:

1- تقدم الزبون X بطلب قرض لتهيئة مسكنه وقد قام بتوضيح جميع المعلومات التي تخصه في الاستمارة. يتم تحديد مبلغ القرض على أساس ثلاثة معايير: دخل الزبون، قدرته على التسديد، والضمان المقدم.

الجدول رقم 03-09: المعلومات الاولية حول الزبون

الاسم واللقب	X
تاريخ ومكان الازدياد	1958 08/04 (60 سنة)
الحالة العائلية	متزوج
المهنة	متقاعد
نوع القرض	تهيئة مسكن
مبلغ القرض	1000.000.00 دج
الدخل	40590.64 دج
صفة الزبون	غير موفر

المصدر: من اعداد الطالب بناء على ملف الزبون وثائق داخلية للبنك

يتلخص تقرير الخبير حول ملكية الارض كما يلي :

الجدول رقم 03-10: المعلومات الاولية حول الملكية

الموقع	القالة
المساحة الاجمالية للمسكن	116.00 م ²
قيمة الكشف الكمي والتقديري	1.389.920.00 دج
قيمة الملكية	5.220.000.00 دج
نوع السكن	فردى
حالة السكن	قديمة
عدد الطوابق والغرف	01 طابق و 03 غرف
طبيعة عقد المنزل	عقد إدارى
سنة الانجاز	1978

المصدر: من اعداد الطالب بناء على ملف الزبون وثائق داخلية للبنك

2- قام الزبون بإيداع جميع الوثائق إلى البنك أين يتم التأكد من الوثائق المقدمة بعدها قام المكلف بالدراسات على مستوى مصلحة القروض بإنجاز بطاقة تقنية من خلال النظام المعلوماتي بناء على المعطيات المبينة في الجدولين اعلاه.

3- اجتمعت لجنة القرض لدراسة الطلب بالاعتماد على البطاقة التقنية المنجزة وقد أعطت موافقتها للزبون لاستفائه الشروط اللازمة ليحصل الزبون x على مبلغ 1000.000.00 دج بنسبة فائدة 6.5 % ومدة قرض مقدرة ب 15 سنة وتأخير تسديد مقدرة ب 06 أشهر و التسديد شهريا 9.339.21 دج حيث تحتوي قيمة كل دفعة على القسط الشهري مضافا اليه الفوائد المحسوبة على الجزء من راس المال المتبقي للتسديد.

القدرة على التسديد: 16.236.26 دج

مبلغ الضمان: SGCI 5950.00 دج

مصاريف دراسة الملف: 12000.00 دج

قيمة التأمين الواجب دفعها كل شهر: 450 دج

فوائد فترة التأجيل: Intérêt intercalaire 32500.00 دج

*تحديد كيفية حساب المعطيات :

تم تحديد مبلغ القرض 1000.000.00 دج حسب رغبة الزبون.

يتم تحديد مدة القرض بالعلاقة التالية: مدة القرض = السن القصوى - سن المقترض

اي 75 - 60 = 15 سنة .

تم تحديد نسبة الفائدة 6.5% على اعتبار ان طالب القرض غير موفر.

حساب قدرة المقترض على تسديد الدفعات: Capacité de remboursement

يتم حساب قدرة المقترض على التسديد وفق سلم يحدده الجدول التالي :

الجدول رقم 03-11 سلم تحديد مقدرة الزبون على التسديد

نسبة المقدرة على التسديد	قيمة الدخل R
30%	$R_1 \leq 2 \times$ الدخل الوطني الأدنى المضمون
40%	$4 \times (snmg) \geq R > 2 \times (snmg)$
50%	$8 \times (snmg) \geq R > 4 \times (snmg)$
55%	$8 \times (snmg) < R$

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة القالة -

القدرة على التسديد = قيمة الدخل x نسبة المقدرة على التسديد

بما ان دخل الزبون هو $2 \times (snmg) > R \geq 4 \times (snmg)$ فان نسبة المقدرة على التسديد هي 40%

القدرة على التسديد = $40\% \times 40590.64 = 16236.26$ دج

تأخير التسديد 06 اشهر .

فترة التأجيل: يقوم المكلف بالقرض بتخيير الزبون بعد أن يأخذ كامل مبلغ القرض بين الشروع في دفع الأقساط الشهرية والمتمثلة في: قسط اهتلاك القرض + الفائدة، او أن يستمر في دفع فوائد التأجيل فقط وذلك خلال 06 اشهر والتي تسمى بفترة التأجيل.

قسط الشهر: قدر القسط الشهري بـ 9.339.21 دج

يتم حسابها وفق النظام المعلوماتي على مستوى الوكالة .

كيفية حساب التأمين على الحياة : يتم حساب التأمين على الحياة وفق سلم نسب يبينه الجدول التالي:

جدول رقم: 03-12 منتجات التأمين

Type de prêt	Couverture	Taux de la prime		
		Emprunteur principal	Coemprunteur ou caution âge de plus de 40ans	Coemprunteur ou caution âge de moins de 40ans
Prêts bonifiés (1 et 3%)	Décès seul: 100% du CRD	0,037%	0,037%	0,029%
Prêts location vente (programme 65000 logement)	Décès seul : 100% du CRD	0,037%	0,037%	0,029%
Autres prêts immobilier (y compris la location habitation)	Décès seul : 100% du CRD	0,045%	0,040%	0,029%
Crédit consommation	Décès +IAD: 100% du CRD	0,023%	-	-

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة القالة -

بما أن صيغة القرض هي قرض تهيئة والزبون لا يشاركه كفيل أو شريك فان نسبة المنحة هي 0.045%

التأمين على الحياة = مبلغ القرض X 0.0450 %

1000.000.00 X 0.0450 % = 450.00 دج

ملاحظة : يدفع التامين على الحياة شهريا وهو مدرج في مبلغ القسط الشهري الذي يسدده الزبون طيلة فترة القرض

مصاريف دراسة الملف :

يتم حساب مصاريف عمولة الدراسة والتسيير وفق سلم مبالغ يحددها الجدول التالي:

جدول رقم 03-13 تحديد عمولة الدراسة والتسيير

مبلغ القرض	عمولة الدراسة والتسيير
مبلغ القرض 500.000 دج	5000.00 دج خارج الرسوم 19%
500.001 مبلغ القرض 5.000.000 دج	12000.00 دج خارج الرسوم 19%
5000.001 مبلغ القرض 8000.000	20000.00 دج خارج الرسوم 19%
مبلغ القرض 8000.000 دج	35.000.00 دج خارج الرسوم 19%

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة القالة-

- بما أن مبلغ القرض 1000.000.00 دج فان مصاريف الدراسة هي 12000.00 دج خارج الرسوم 19%

كيفية حساب مبلغ الضمان SGCI:

- يتم حساب مبلغ الضمان اعتمادا على تحديد معامل القيمة الذي بينه الجدول التالي :

جدول رقم 03-14 حساب التامين ضد الافلاس

Rati: Montant du prêt/ valeur de la garantie (RPV)	Taxe de la prime (hors taxe)
RPV ≤ 40%	0,5%
40% < RPV ≤ 60%	0,75%
60% < RPV ≤ 90%	1%

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة القالة-

معامل القيمة = مبلغ القرض ÷ القيمة السوقية للملكية

$$1000.000.00 \text{ دج} \div 5220.000 \text{ دج} = 20\%$$

بما أن معامل القيمة اقل من 40 % فالنسبة المقابلة له هي 0.5 %

$$1000.000.00 \text{ دج} \times 0.5\% = 5000.00 \text{ دج خارج الرسوم}$$

$$950.00 = 19\% \times 50000$$

$$59500 = 950.00 + 5000.00 \text{ دج}$$

- كيفية حساب فوائد فترة التأجيل **Intérêt intercalaire**

- تحسب فوائد فترة التأجيل بالعلاقة التالية:

$$\text{فوائد فترة التأجيل} = \text{مبلغ القرض} \times \text{معدل الفائدة} / 12 \times \text{فترة التأجيل}$$

$$5416.67 = 12 / 6.5 \times 1000.000.00 \text{ دج}$$

$$32500.00 = 6 \times 5416.67 \text{ دج}$$

4- تم إبلاغ الزبون عن طريق رسالة إخطار بقبول منح القرض وفي حالة قبول الزبون وجب عليه تنفيذ الشروط التالية:

- إمضاء الإخطار.

- التامين ضد الوفاة أو العجز المطلق والنهائي على مستوى شركة **CARDIF ELDJAZAIR** يدفع مبلغ شهريا .

- تسديد مبلغ مالي كضمان الى شركة الضمان العقاري **SGCI "Flat" اي دفعة واحدة.**

- الرهن العقاري من الدرجة الاولى على المسكن موضوع القرض والمقدم من طرف الموثق.

- فتح حساب بنكي للدخل أو الراتب على مستوى وكالة القالة.

- التامين على العقار الممول ضد الكوارث الطبيعية عند شركة تامين مع **Subrogation** لفائدة وكالة القالة.

5- بعد ذلك اصدر البنك قرار منح القرض يمضى من قبل مدير الوكالة وكذا المستفيد غير أن عملية الاقراض والتعبئة

Mobilisation لاتتم إلا بتوفر الشروط التالية:

- إنهاء الإجراءات التعاقدية

- القيام بضمان الرهن القانوني و كذا التأكد من وضعية الزبون في الملف المركزي **Fichier central**.

ملاحظة : كل الوثائق التي تم ذكرها يطلبها البنك لضمان تحصيل القرض والتقليل من المخاطر.

6- يتم إعداد اتفاقية تمضى من طرف مدير الوكالة والمستفيد، ليقوم هذا الاخير بتسجيلها في مكتب التسجيل والطابع

على مستوى المديرية الولائية، وبغرض اتمام اجراءات الرهن يتقدم الزبون الى الموثق ليحرر له عقد رهن من الدرجة الاولى

لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك- الذي يسجله ويشهره على مستوى المحافظة العقارية يحضر الزبون جدول قيد الرهن وشهادة انطلاق الاشغال منجزة من طرف مكتب دراسات معتمد من طرف الوكالة.

7- تتم تعبئة القرض عند إثبات عملية الانطلاق في الأشغال من قبل خبير معتمد من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك- وكالة القالة حيث يتم تحرير شهادة الانطلاق في الاشغال.

تتم عملية تعبئة القرض ويتم تحديد شروط التعبئة من خلال ما يوضحه الجدول التالي:

جدول رقم 03-15 يوضح شروط التعبئة

Montant	Mobilisation
Inférieur ou égal à 2.000.000.00	1 tranche 100%
Supérieur à 2.000.000.00 et Inférieur ou égal à 4.000.000.00	2 tranches 1ère tranche 50% 2ème tranche 50%
Supérieur à 4.000.000.00	3 tranche 1ère tranche 40% 2ème tranche 30% 3émé tranche 30%

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - وكالة القالة -

- بما ان مبلغ القرض أقل من 2.000.000.00 دج ففي حالتنا هذه تكون عملية التعبئة دفعة واحدة.
بعد الحصول على المبلغ بالكامل. تقوم وكالة القالة باخطار الزبون ويتم تحييره بين الشروع في تسديد الدفعات الشهرية لمبلغ القرض أو دفع فوائد فترة التأجيل ، وفي حالتنا هذه اختار العميل دفع الفوائد فقط واستفاد من فترة التأجيل المقدرة بـ 06 اشهر .

الجدول التالي يوضح إهلاك القرض في أول سنة من القرض الذي مدته 15 سنة

الجدول رقم: 03-16 جدول اهتلاك القرض لمدة 12 شهرا

التاريخ	المبلغ الاجمالي	الاساسي	الفائدة	TVA الفائدة	التامين	راس المال المتبقي
2018/12/13	1000.000.00-	1000.000.00-	00.00	00.00	0.00	1000.000.00-
2019/01/13	6.047.22	00.00	5.597.22	00.00	450.00	1000.000.00-
2019/02/13	6.047.22	00.00	5.597.22	00.00	450.00	1000.000.00-
2019/03/13	5.505.56	00.00	5.055.56	00.00	450.00	1000.000.00-
2019/04/13	6.047.22	00.00	5.597.22	00.00	450.00	1000.000.00-
2019/05/13	5.866.67	00.00	5.416.67	00.00	450.00	1000.000.00-
2019/06/13	6.047.22	00.00	5.597.22	00.00	450.00	1000.000.00-
2019/07/13	9.339.18	3.472.51	5.416.67	00.00	450.00	996.527.49-
2019/08/13	9.339.18	3.491.32	5.397.86	00.00	450.00	993.036.17-
2019/09/13	9.339.18	3.510.23	5.378.95	00.00	450.00	989.525.94-

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة القالة -

يمثل هذا الجدول اهتلاك القرض للسنة الاولى من بداية التسديد ومن خلاله نلاحظ أن قيمة التسديدات في الفترة ما بين 2019/01/13 الى غاية 2019/06/13 هي دفعات مبالغ الفائدة الخاصة بفترة التأخير اي خارج مبلغ القرض المقدر بـ 1000.000.00 دج أما ابتداء من 2019/07/13 هي بداية تسديد الدفعات الشهرية. وبداية اهتلاك أقساط القرض.

عند الانتهاء من تسديد فوائد فترة التأجيل يقوم الزبون

بتقديم طلب توحيد القرض **demande de consolidation de prêt** أي يضم فوائد مع القسط الشهري.

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التطبيقية التي قدمت في هذا الفصل لحالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة القالة، والتي تمحورت أساسا حول دراسة مختلف صيغ القروض السكنية المقدمة من طرف الوكالة وشروط وإجراءات منحها إضافة إلى الدراسة التقييمية لتطور منح هذه القروض ، تبين لنا جليا مدى فعالية وقدرة الوكالة في تلبية الرغبات المتعلقة بطالبي السكن خاصة لذوي الدخل المتوسط والضعيف من خلال تقديم تشكيلة متنوعة من القروض السكنية وتسهيل إجراءات منحها ، حيث أبانت الدراسة أيضا على القدرة المالية للبنك على تمويل المشاريع السكنية.دون أن تغفل الوكالة على الاعتماد على الوسائل والأدوات التحليلية بدراسة كل طالب قرض سكني خاصة وان هذا الاخير يمتاز بطول المدة وعلو المخاطر.

الخاتمة

من خلال هذا البحث يتضح لنا جليا الدور الذي تساهم به البنوك التجارية على غرار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن، وبما يوفره من رؤوس الأموال التي يجمعها من المدخرات هذا من خلال الاجراءات والأساليب التي يطبقها.

فالإستراتيجية التمويلية التي تبنتها الحكومة خاصة بعد تحول الصندوق الى بنك ، والإصلاحات التي اعتمدها الدولة والمتمثلة في منح حرية التعامل البنكي في مجال منح القروض السكنية للبنوك الأخرى والمؤسسات المالية التي استحدثت في مجال تأمين وضممان القروض كان له الأثر الإيجابي بالنسبة للصندوق، حيث ساعد على نزع عبئ كبير عليه وهو الذي عمل سنوات عديدة على تمويل السكنات بمفرده. هذا من جهة، من جهة أخرى ساهمت هذه الإصلاحات في تلبية رغبات الافراد وتمكينهم من الحصول على مسكن لائق وذلك بالاعتماد على الصيغ المختلفة. و من خلال النتائج المتوصل إليها يمكننا اختبار الفرضيات السابقة الذكر.

اولا نتائج اختبار صحة الفرضيات:

فيما يخص الفرضية الأولى " للدولة دور بارز في مجال التمويل السكني من خلال تقديم الدعم اللازم لهذا القطاع اضافة إلى دورها في التنظيم عبر وضع مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية "فرضية صحيحة" إن تدعيم أسعار فائدة القروض السكنية وتدخل الدولة في التقليل من مخاطر الاقراض ساهم في تشجيع البنوك على منح القروض ،إضافة الى ان الاجراءات والقوانين التي تسنها الدولة من خلال الهيكله المالية لنظم تمويل السكن وغيرها لها أهمية بالغة في هذا المجال.

فيما يخص الفرضية الثانية " ساهمت الإصلاحات المتبناة من طرف الدولة من خلال الهيئات والمؤسسات المالية المستحدثة في تدعيم تمويل قطاع السكن السكنية."فرضية صحيحة، إذ فسحت المجال للبنوك التجارية لخوض غمار التمويل العقاري بمرافقة مؤسسات مالية ضامنة ومؤمنة لقروضها الممنوحة كما خففت على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان يتحمل لوحده تمويل القروض السكنية رفقة الخزينة العمومية.

فيما يخص الفرضية الثالثة " استطاع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك- وكالة القالة في المساهمة بشكل كبير في تمويل السكن. " فرضية صحيحة، وفق الدراسة التقييمية المنجزة تمكن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة القالة في المساهمة في تمويل السكن في المدينة.

ثانيا: النتائج المتوصل اليها

- يرتبط قطاع السكن ارتباطا قويا بقطاع النظام المالي.
- هناك اعتماد شبه كلي على البنوك العمومية في عملية تمويل السكن، وهذا بسبب غياب سوق مالي تنافسي .
- فعالية دور الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط في تمويل السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما حوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها .
- إرتفاع معدلات الفائدة المطبقة على القروض السكنية مقارنة مع معدل الدخل الفردي للمقترضين إذا استثنينا القرض المدعم (1% و 3%) أي هناك دور كبير تلعبه الخزينة العمومية في دعم السكنات.
- تمكنت شركة القرض العقاري من تشجيع البنوك خاصة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في منح القروض العقارية وجنبها الوقوع في مخاطر عدم التسديد.
- الاعتماد على تقنيات حديثة في حساب القروض وتسييرها ساهم في اقتصاد الوقت والتكاليف بالنسبة للبنك وتحسين الخدمات للزبائن.
- تنوع الانماط السكنية إستجاب لطلبات الافراد والتي تمنح على اساس دخل الافراد.
- تتجنب وكالة القالة تقليصا للمخاطر منح قروض الايجار السكني نتيجة عدم وجود ضمانات لهذا النوع من الصيغ العقارية .
- إحترافية موظفي الوكالة ساهم في تسيير احسن للقروض السكنية.

التوصيات:

- ينبغي تطوير إدارة القطاع و رفع كفاءته الإنتاجية و إزالة الصعوبات و القيود الإدارية و الفنية التي تعوق الانطلاقة حتى يتحمل المسؤولية اتجاه مشكلة السكن و محاربة الآفات الاجتماعية و الفساد الذي يسببه قصور هذا القطاع عن أداء الدور المطلوب.
- إعادة النظر في اجراءات منح قروض الايجار السكني بطريقة تسمح بتمكين اكبر عدد من الراغبين في الحصول على هذا النوع من الصيغ من جهة ومن جهة اخرى ضمان حق البنك في الحصول على قيمة القرض.
- تخفيض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض لجلب زبائن جدد،دون إلحاق الضرر بالبنك.
- التفكير في منح قروض عقارية تتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية.
- التخفيض الضريبي والجبائي من طرف الدولة على نشاطات البنوك التجارية لتمويل قطاع السكن.

آفاق البحث:

إن دراستنا لموضوع دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن في الجزائر لا تعدو في الحقيقة إلا محاولة متواضعة، للبحث عن تطورات قطاع السكن في الجزائر، من خلال توظيف و استخدام المعلومات و المعطيات المتوفرة.

لذلك فإن الدراسة لا يمكن أن تلم بكل زوايا الموضوع الواسعة النطاق، لهذا فقد حاولنا الإجابة عن بعض الاشكاليات أو التساؤلات بما هو متوفر من معطيات، تاركين آفاق البحث مفتوحة لبحوث أخرى في المستقبل. و نقترح لمذكرتنا المواضيع التالية:

- السياسة السكنية في الجزائر - دراسة مقارنة مع بعض دول العالم الثالث.
- عقود الشراكة الأجنبية مع الجزائر وانعكاساتها على قطاع السكن.
- تطوير النظام البنكي في مجال منح القروض العقارية والمساهمة في السياسة السكانية
- تحسين وتطوير مصادر وأساليب السكن
- دور الشراكة الاجنبية في تطوير الية التمويل العقاري في الجزائر

قائمة المصادر والمراجع

I-المصادر:

1-المصادر القانونية

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10 ،المؤرخة في 1986/03/05.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 19 المؤرخة في 2000/04/05
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14 ،المؤرخة في 2011/03/06
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 04، المؤرخة في 1995/03/20.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 79، المؤرخة في 01 ماي 1985
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 110 مؤرخة في 1966/12/30
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 28 ،مؤرخة في 1983-07-05
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 25 ،مؤرخة في 1991-05-29
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 32 ،مؤرخة في 1994-05-25.
- القانون رقم 83-16 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.
- القانون رقم 64/227 المؤرخ في 10 اوت 1964 المتضمن استحداث الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
- مرسوم 82-106 مؤرخ في 13 مارس 1982 المتعلق بإنشاء بنك الفلاحة و التنمية الريفية الجريدة الرسمية 1982/03/16
- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

II-قائمة المراجع:

أولاً: الكتب

1- باللغة العربية

- عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي:السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001
- محمد سويلم، "إدارة المصارف التقليدية و المصارف السالمية"، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر، 1987 .

- هشام محمد القاضي، "التمويل العقاري" دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي الاسكندرية، 2011

- ثروت عبد الحميد، "اتفاق التمويل العقاري"، دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، اسكندرية، مصر، 2007

- قدري عبد الفتاح الشهاوي، "موسوعة التمويل العقاري"، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006

- عبد الرزاق السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، الجزء السابع دار إحياء التراث العربي، لبنان

- الدكتور السيد عبد العاطي السيد، "علم الاجتماع الحضري"، الجزء الثاني، الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع بدون طبعة، الإسكندرية، مصر، 2000

- شاعر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2000.

- ممدوح بحر: مسكن المشترك "مشاكل وحلول مقترحة"، بدون دار نشر، فلسطين، 2000

2- باللغة الاجنبية

Neuitt Adam Adela, The economic problem of housing, Edition Land, England, 1975

ثانيا: الجرائد والمجلات العلمية .

1- باللغة العربية

- عبد الحميد غوفي وعمر طالب، "إعادة التمويل الرهنوي و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر"، مجلة الأكاديمية المفتوحة، الدانمارك، العدد الثاني، 2007

- ابتسام طوبال، "دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في الجزائر خلال الفترة 1990-2014"، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 03، 2016

- الدكتور هيشور محمد مين، "قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة"، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 25، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر جويلية 2017

- يوسف محمد (طالب دكتوراه)، أ.د/ مزيان محمد أمين، "التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 18، جانفي 2018

- منصور عبد النور، "واقع التمويل الإسكاني و آفاقه المستقبلية في الجزائر"، مجلة الإقتصاد و التنمية البشرية، العدد 02 جامعة البليدة.

2- باللغة الاجنبية

Raleigh Bar-lowe, The Economics of Real Estate, 4th edition, Land Resource Economics, USA, 1986

ثالثا: الملتقيات العلمية والمحاضرات

- الأستاذة موشارة حنان، "دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية"، الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر 2013/18/17

رابعا: الاطروحات والمذكرات الاكاديمية

-إبتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن" مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ماجستير جامعة قسنطينة 2005

-عيسى بوراوي، " دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، باتنة، 2014

- قسمية مفيدة، "دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن"، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013

خامسا: المداخلات :

- رشيد مطرف تجربة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك في مجال الصيرفة الاسلامية - مداخله ضمن اليوم البرلماني حول الصيرفة الاسلامية الواقع والآفاق -الجزائر- يوم 04 افريل 2018.

سادسا: المواقع الالكترونية

- موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط www.cnepbanque.dz

-موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية www.fnpos.de

- موقع البنك الوطني الجزائري www.bna.dz

- موقع البنك الخارجي الجزائري www.bea.dz

- الموقع الالكتروني لبنك الفلاحة والتنمية الريفية www.badr.dz

- موقع التنمية المحلية www.bdl.dz

- موقع شركة القرض العقاري www.sgi.dz

- موقع مؤسسة إعادة التمويل الرهني <http://srh-dz>.

- موقع وزارة السكن و العمران والمدينة www.mhuv.gov.dz

الملاحق

Tableau de bord : Etat Mensuel des Engagements et des Mobilisations
Mois de decembre 2018 ...

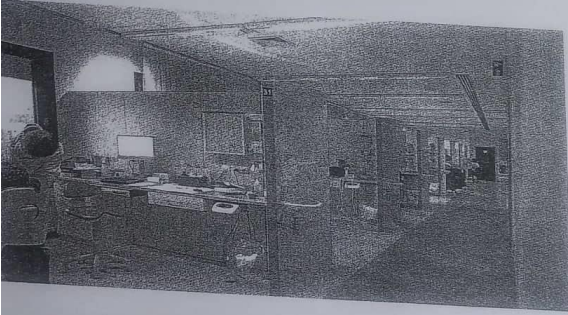
ence : EL KALA

Types de prêts	Situation du mois			Situation cumulative de l'année			Situation cumulative du portefeuille		
	Nbre dossier	Montants engagés	Montants mobilisés	Nbre dossier	Montants engagés	Montants mobilisés	Nbre dossiers	Montants engagés	Montants mobilisés
Catégorie : ACCESSION (1)									
Epargnant (a1):									
-Crédit jeune Epargnant (tout type de crédit) <i>Arba ind borja</i>									
-CBEP				3	14 760	17 450	14	39 428	55 554
-PIP				4	18 857	20 607	54	167 085	146 945
-PAP				-	-	-	-	-	-
-ACHAT TERRAIN				-	-	-	-	-	-
-ACHAT D'UN LOCAL (PELP)				2	5 940	6 660	63	148 035	149 685
-LSP-VSP				-	-	-	-	-	-
-LSP-PIP				-	-	-	-	-	-
-PLA ACCESSION				-	-	-	104	23 445	15 179
TOTAL (a1):	-	-	-	9	39 547	44 717	235	377 993	367 373
Non epargnant (a2):									
-Crédit jeune N/Epargnant (tout type de crédit)	1	8 600	8 600	2	11 280	11 280	6	23 060	20 080
-CBEP NEP				1	4 025	2 275	27	101 755	101 255
-PIP NEP				-	-	-	-	-	-
-PAP NEP				-	-	-	-	-	-
-ACHAT TERRAIN NEP				-	-	-	-	-	-
-ACHAT D'UN LOCAL (POLP) NEP				6	21 255	18 015	40	127 185	121 605
-LSP-VSP NEP				1	2 520	2 520	2	4 520	4 520
-LSP-PIP NEP				-	-	-	-	-	-
-PLA ACCESSION NEP				-	-	-	-	-	-

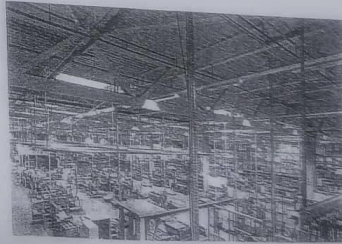
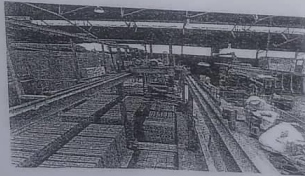


● تمويل لأقضاء و / أو تهيئة الأراضي الموجهة للترقية العقارية





تمويل المؤسسات



والإحتياط - بنك

Caisse Nationale d'Ep

الملحق 04: نموذج طلب قرض

طلب قرض

الإسم :
اللقب الأصلي للمرأة:
الجنس : ذ أ
ولاية :
ب :
و :
متزوج (ة) أعزب/عزباء
أرملة (ة)
العائلية :
السكن :
الهاتف الثابت :
الهاتف النقال :
عنوان البريد الإلكتروني :
التعريف : (ب.ت.و) أو (ر.س) رقم :
الصادرة يوم :
ولاية :

أصحاب الدخل الشهري

رقم الضمان الاجتماعي :
قطاع عام قطاع خاص تاريخ الانتماء للمؤسسة :
المنصب :
دائرة :
ولاية :

أصحاب المهن الحرة

المؤسسة أو المحل التجاري :
قطاع النشاط :
ولاية :
المحل التجاري :
الصادر يوم :
ولاية :
الاعتماد :
الصادر يوم :
ولاية :
التعريف الحثاني :
رقم التعريف الإحصائي :

المدخلات

حل الشهري الصافي لطالب القرض :
مدج الدخل الشهري الصافي للزوج :
مدج الدخل الشهري الصافي للأولاد :
مدج عدد الأطفال المتكفل بهم :
مدج أخرى : منحة منحة التقاعد الدخل الشهري للكراء مبلغ الدخل :
مدج

القرض المطلوب

القرض :
اسم العقار العقارية (في حالة شراء سكن لدى مغاول عقاري) :
وإن العقار محل القرض :
مدج مدة القرض المطلوب :
سنة :
مدج تكلفة الانجاز (بناء/تهيئة/توسيع) :
مدج

القروض سارية التسديد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

رقم القرض	طبيعة القرض	الوكالة	قيمة التسديد الشهري	تسديد منظم
1				نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>
2				نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>

القروض سارية التسديد لدى بنوك أخرى

رقم القرض	طبيعة القرض	البنك / الوكالة	قيمة التسديد الشهري	تسديد منظم
1				نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>
2				نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>

سنة المعلومات المكتوبة أعلاه والتزم بتقديم للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك كل المعلومات والبيانات الكاملة والضرورية التي يطلبها وأن له بها

20 / /

أعضاء

رقم الإسم واللقب بالحروف اللاتينية

CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE

Réseau de Annaba
AGENCE EL KALA
CODE 317

EL KALA LE 21/11/2018

A
MR [REDACTED]
W EL TARF

Objet Notification d'acceptation d'octroi de crédit

Après étude de votre demande de prêt déposée auprès de notre agence CNEP/BANQUE nous avons le plaisir de vous informer de notre acceptation de votre demande pour un crédit destiné pour AMENAGEMENT HABITATION D'un montant de 1 000 000.00 . DA soit en lettre UN MILLION DE dinars algériens Ce prêt vous sera consenti aux conditions suivantes :

1. durée de crédit 15 ans.
2. durée de différé de remboursement du principal 06 mois
3. durée de remboursement du prêt 14ans et 06 mois
4. modalité et périodicité de remboursement : le remboursement du principal sera effectué par échéances mensuelles.

Les intérêts sur chaque tranche débloquée sont payables le trentième (30) jours après la date de déblocage, et durant toute la période du différé de remboursement principal.

5. assurance le client (et le codébiteur/ou sa caution) s'engage a souscrire individuellement auprès de CARDIF EL DJazair une assurance contre le risque décès et invalide absolue et définitive (IAD)
6. taux d'intérêt débiteur annuel de 6.5 % Ce taux est révisable selon l'évolution de la grille des taux pratiques par la CNEP/BANQUE
7. garanties hypothèque de premier rang sur BIEN FINANCE.
8. Obligation de la domiciliation du revenu ou du salaire auprès de l'agence CNEP/BANQUE.
9. le client s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance une assurance contre les effets des catastrophes naturelles avec subrogation au profit de la CNEP/BANQUE.

Au cas ou notre proposition vous agréée, nous vous prions de bien vouloir nous notifier votre accord sur notre présente offre, en portant à la main et lisiblement A gauche et en bas de page la mention « lu et approuve »

La présente offre reste valable durant sept (07) jours à compter de cette date. Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre disposition pour tous renseignements complémentaire.

LE CLIENT

LE DIRECTEUR D'AGENCE

ricne technique crédit v 18.11.01

Catégorie de prêt : Aménagement

Montant estimatif : 1 389 920,00 DA

Valeur du bien donné en garanti : 5220000,00 DA

Type de prêt : Initial

Objet du prêt

Logement

Terrain

Titulaire

Objet du permis :

Adresse

Site :

Surface

Surface :

Coût :

Titulaire

Nom et prénoms : [Redacted]

Lieu de résidence :

Date de naissance : 04/08/1958 (60 Ans)

Monnaie :

Lieu de naissance : BORDJ MESSAOUDI TUNIS

Revenu mensuel : 40 590,64 DA

Statut professionnel : Salarié

S.M.I.G :

Cotation du jour :

Profession : RETRAITE

Catégorie : CNR

Capacité de remboursement : 16 236,26 DA

Titulaire

Degré de parenté :

Nom et prénoms :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Statut professionnel :

Profession :

Catégorie :

Lieu de résidence :

Monnaie :

Revenu mensuel :

S.M.I.G :

Cotation du jour :

Capacité de remboursement : 0,00 DA

Degré de parenté :

Nom et prénoms :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Profession :

Catégorie :

Revenu mensuel :

Montant de la caution : 0,00 DA

Total capacité de remboursement : 16 236,26 DA

الملحق 07: قرار بمنح القرض



الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque
CNEP/Banque « Société par Action » au capital de 16.000.000.000,00 D.A
Siège Social: 42, Rue Khelifa Boukhalfa - Alger

Direction du Réseau de Annaba



ELKALA 26/11/2018

AGENCE ELKALA
CODE : 317
N° ... /B.M / ELKALA/2018

DECISION D'OCTROI DE CREDIT

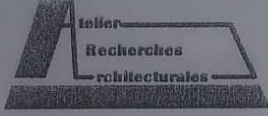
- Vu la décision réglementaire N° 292/2016 du 23/06/2016 régissant l'activité crédit aux Particuliers.
- Vu la décision N°09/DG/2014 du 09/01/2014, portant nomination de Mr MIMOUN FARES en qualité de Directeur d'Agence CNEP/Banque ELKALA.
- Vu la demande formulée par Mr ~~BEN GUROUACHE MABROUK~~
Le comité de crédit Agence réuni le 21/11/2018 sur procès verbal N° 16/2018.

DECIDE

- ARTICLE 1/ : il est consenti à
- Mr ~~BEN GUROUACHE MABROUK~~ né(e) LE 04/08/1958 a TUNIS
- Prêt pour aménagement d'un logement
D'un montant de 1 000 000.00 DA un millions de dinars algérien
- Prêt ARTICLE 2/ : le prêt est accordé aux conditions suivantes:
 - Durée de prêt : 15 ANS
 - Durée de différé : 6 mois
 - Durée de remboursement : 14 ans et 6 mois
 - Taux d'intérêts : 6.5 %.
- ARTICLE 3/ :
- le présent crédit ne pourra être réalisé qu'après accomplissement des formalités contractuelles.
- ARTICLE 4/ : la mobilisation du crédit est subordonnée au recueil de la garantie d'hypothèque légale, et de la consultation du fichier central.

Le Chargé Du Crédit

Le Directeur D'agence



ورشة الأبحاث الهندسية

حسي 100 مسكن كساب الطارف

شهادة إنطلاق الأشغال

أنا الممضي أسفله السيد : برغوث بلقاسم مهندس معماري معتمد ، الكائن مقره بحي

100 مسكن CNEP ولاية الطارف.

أشهد بأن السيد ~~بلقاسم برغوث~~

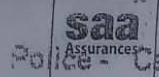
قد إنطلق في الأشغال الخاصة بتهيئة سكن عائلي طابق أرضي في: 2018/11/22.

والكائنة بقرية المالحة ، بلدية القالة ، دائرة القالة ، ولاية الطارف.

الطارف في: 2018/11/26

مكتب BELKACEM BELKACEM
ARCHITECTE
Inscrit à l'Ordre des Architectes
Sous le N° : C 97136/01399
Cité 100 Mas CNEP
EL-TARF

الملحة، 09: وثيقة تأمين العقار الممول ضد الكوارث الطبيعية



الشركة الوطنية للتأمين

Société Nationale d'Assurance (S.N.A.)

Société par actions au capital social de 20 Milliards de Dinars
Siège social: 25, Bd. Ernest Laché Guevara - ALGER
R.C: 00/8/0012692 ; Tél: 021 43.97.60/61 - Fax: 021 43.92.16

Conditions Particulières

Le présent contrat est régi tant par l'ordonnance 95/07 du 25/01/1995 relative aux assurances que par l'ordonnance 79-02 du 16 septembre 1979 du code civil ainsi que par les conditions générales, conventions spéciales S.A.A., et conditions particulières qui suivent.
Le souscripteur reconnaît avoir reçu un exemplaire des conditions générales et conventions spéciales.
Il déclare, en outre, que les informations ci-dessous sont conformes, sincères et faites de bonne foi.

C 26338

Unité : 27 DIRECTION REGIONALE DE ANNABA
Agence : 2705 EL KALA
Adresse : RUE DU CAIRE EL KALA 36100 EL KALA
Téléphone : 038 66 06 96 Fax : 038 66 06 96
Branche/Catégorie : 1200 Catastrophes naturelles - Immobiliers (R.S.) Contrat Forme
Date d'effet : 27/11/2018 Date d'échéance : 26/11/2019

Nom/Raison sociale : Mr. BEN GUERQUECHE MABROUK
Adresse : EL MELHA EL KALA 36100 EL KALA
Activité : Sans précision Profession : Sans Précision
Observation : LIMITE DE GARANTIE DE 50% AVEC FRANCHISE DE 10%

Nom/Raison sociale : BEN GUERQUECHE MABROUK Adresse : EL MELHA EL KALA

Franchise de 2% des dommages avec un min de 30 000 DA
Garantie limitée à 80% du capital assuré

1 HABITATION

Adresse : ELMELHA
ville : 36100 EL KALA

Caractéristiques

Qualité de l'Assuré	Propriétaire (Immobilier)
Type de construction	Logement Individuel
Nombre d'étages	1
Nombre de pièces	3
Usage	Habitation
Année de construction	1978
Superficie globale de la construction	118,00 m ²
Zone Sismique	E1 Taref
Code Géographique	36-EL KALA
Normes parasismiques	Construction conforme
Normes de construire	Oui
Nature de l'Acte de la construction	Acte Administratif

Montants	Capital	Taux	Prime
131 - CAT-NAT Immobilier	4 060 000,00	0,65%	2 639,00

Prime Nette	Access.	T.V.A	Autres Taxes	Timbres	Prime Totale
2.639,00	250,00	0,00	0,00	80,00	2.969,00

Numéro Police : 14-4.....

POLICE D'ASSURANCE POUR CREDIT IMMOBILIER AUX PARTICULIERS

RENSEIGNEMENTS SUR LE BENEFICIAIRE (LA BANQUE)

AGENCE (CNEP/Banque)
 DE AGENCE) : 317
 N° & ADRESSE AGENCE) : EL-KALA
 phone : 038-36-18-24 Fax : 038-36-19-03 Mail :

RENSEIGNEMENTS SUR LE CREDIT ASSURE

TANT DU CREDIT : 1000 000.00 DA
 MENSUALITE : 9 339.21 DA
 Durée du crédit : 180 Mois
 Montant de l'aide CNL : 00 000
 Crédit Bonifié : Non

L'ASSURE (EMPRUNTEUR)

& PRENOM : ██████████ DE JEUNE FILLE : ██████████ DE NAISSANCE : 04/08/1958 SSION : RETRAITE OCCUPE : RETRAITE EMPLOYEUR : CNR REVENU MENSUEL NET : 40 590.64 DA Date du RIE :	NOM & PRENOM : ██████████ NOM DE JEUNE FILLE : ██████████ DATE DE NAISSANCE : ██████████ PROFESSION : ██████████ POSTE OCCUPE : ██████████ EMPLOYEUR : ██████████ REVENU MENSUEL NET : ██████████ DA
---	--

RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN IMMOBILIER OBJET DU CREDIT ASSURE

SE COMPLETE DU BIEN HYPOTHEQUE : EL MALHA EL KALA W EL TARF

du crédit	Crédit complémentaire	Valeur du Bien	Type du Bien
AGAGEMENT	NON	5 220 000.00 DA	INDIVIDUEL

ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE (LA BANQUE)

gné, Monsieur, Madame MIMOUN FARES, déclare :

es informations reprises plus haut et relatives au crédit immobilier, objet présente police, sont conformes et exactes.
 es ratios ci-après sont calculés conformément aux conditions
 es pour l'obtention de la garantie SGCI :
 MONTANT DU CREDIT/VALEUR DU BIEN) * 100 = 20 %
 TOTAL = (REVENU EMPRUNTEUR + REVENU CO-EMPRUNTEUR) =
 I DA
 IENSUALITE / REVENU TOTAL) * 100 = 23 %
 Montant de la prime (TTC) est de : 5 950.00 DA

Date et signature du bénéficiaire
 Directeur d'Agence

ENGAGEMENT DE L'ASSURE (L'Emprunteur & Co-Emprunteur)

é Monsieur (Madame, Mademoiselle) : ██████████ Bénéficiaire
 déclare avoir pris connaissance des conditions générales de l'assurance insolvabilité

Date et signature de l'assuré
 02/12/2018

DECISION DE L'ASSUREUR (S.G.C.I.)

je son accord pour la garantie du crédit susmentionné, sous réserve du paiement
 l'assurance d'un montant de : DA

Date et signature de l'assureur

ملحق 11: جدول قيود الرهن

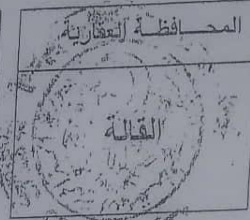
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جدول قيود الرهن

10 ديسمبر 2018

مبلغ الدين
1 000 000.00 دج
الرسم
6000, ص

إيداع: 20
رقم: 248
مجلد: 24
رقم: 11
تاريخ: 10 ديسمبر 2018



وزارة المالية
العميرية العامة للأموال الوطنية
مديرية المحفوظ العقاري
الولاية الطارف

المدة القصوى 15 سنة

قيود رهن عقاري قانوني من الدرجة الأولى

دوائر لمدة خمسة عشرة سنة (15 سنة)

معفى من التجديد لمدة 10-30 سنة أو إلى غاية 2033

طبقا للمادة 01 من المرسوم رقم 47/77 الصادر في: 19/02/1977 وكذا المادة 96 من الأمر الصادر في 24/12/2002 بمطابقة المرسوم رقم: 63/76. المؤرخ في: 25/03/1976

الموطن بـ

المدين الراهن: ~~بن رابح~~ والسكان بقرية المالحة ولاية الطارف.

الدائنة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/ بنك وكالة / 317. شارع الصحراء القالة الطارف

بمقتضى

عقد قرض مضمون برهن عقاري قدره مليون دينار جزائري 1 000 000.00 دج حسب اتفاقية القرض رقم 161/ 2018 الصادر عن الوكالة بتاريخ 06/12/2018 ومسجلة بمصلحة التسجيل والطابع الطارف بتاريخ 06/12/2018 مجلة: 68 صحيفة: 3371 رقم: 60186 المقبوض 1500 دج.

استنادة

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP/BANQUE) شركة مساهمة رأسمالها الاجتماعي يقدر بـ: 46 000 000 000.00 دج مقرها الرئيسي كان بـ: 42 شارع خليفة بوخالفة ولاية الجزائر المقيد بالسجل التجاري بتاريخ: 24/12/2000 تحت رقم: 00 ب 0013829 (تعديل) و الممثل في مجلس هذا العقد بواسطة السيد: ميمون فارس بصفته مدير وكالة القالة (317) ، و المعين بهذا المنصب بموجب القرار الصادر عن الرئيس المدير العام السيد: جمال بسعة بتاريخ 09/01/2014 تحت

المدين الراهن: ~~بن رابح~~ المولود بتونس في 04/08/1958 حسب شهادة ميلاد رقم 1970/01/53 من جنسية جزائرية الساكن بقرية المالحة ولاية الطارف، والحامل لبطاقة التعريف رقم: 102714328 الصادرة بتاريخ 12/01/2017 عن دائرة القالة



CAISSE NATIONALE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE
« Société Par Actions » au Capital de 46.000.000.000,00 DA
Siège Social : 42, Rue Khelifa Boukhalfa Alger

Réseau de Annaba
Agence elkala 317

EL KALA 13/12/2018

A
MR ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
EL KALA

OBJET : Notification de remboursement.

Dossier N°R32540
Compte N° 9990070641

Nous avons l'honneur de vous rappeler qu'en date du

Vous avez bénéficié d'un montant 1.000.000.00... DA
Remboursable sur ...15 ANS

En conséquence, nous vous invitons de bien vouloir procéder au
Remboursement à compter du 30/12/2018 en vous acquittant mensuellement de la somme
De 9.400.00 DA.

.DA pour suivant l'une des modalités s ci-après.
Par prélèvement automatique sur le compte bancaire de l'emprunteur ouvert a cet effet
auprès des guichets de la CNEP/Banque.
- Par prélèvement d'office sur le compte courant postal, bancaire de l'emprunteur.

Nous vous saurions gré de prendre toutes dispositions nécessaires pour le
Règlement a bonne date des échéances échues.

Veuillez agréer Monsieur nos salutations distinguées.

CLIENT

LE DIRECTEUR D'AGENCE



CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE
« Société Par Actions » au Capital de 46.000.000.000,00 DA
Siège Social : 42, Rue Khelifa Boukhalfa Alger

Réseau de Annaba
Agence elkala 317

EL KALA 13/12/2018

A
MR ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
EL KALA

OBJET : Notification de remboursement.

Dossier N°R32540
Compte N° 9990070641

Nous avons l'honneur de vous rappeler qu'en date du

Vous avez bénéficié d'un montant 1.000.000.00... DA
Remboursable sur ...15 ANS

En conséquence, nous vous invitons de bien vouloir procéder au
Remboursement à compter du 30/12/2018 en vous acquittant mensuellement de la somme
De 9.400.00 DA.

.DA pour suivant l'une des modalités s ci-après.
Par prélèvement automatique sur le compte bancaire de l'emprunteur ouvert a cet effet
Auprès des guichets de la CNEP/Banque.
- Par prélèvement d'office sur le compte courant postal, bancaire de l'emprunteur.

Nous vous saurions gré de prendre toutes dispositions nécessaires pour le
Règlement a bonne date des échéances échues.

Veuillez agréer Monsieur nos salutations distinguées.

CLIENT

LE DIRECTEUR D'AGENCE



الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

ملحق 13: ج دول إهتا لاك القرض

Results 1 - 1 of 1

Tableau d'amortissement

Numéro de contrat : LD1834763567 Client : 9990070641
Date de valeur : 13 DEC 2018 Date d'échéance : 13 DEC 2033
Taux d'intérêt : 6.50% Type : 21057 Crédit particulier immo non bonifié
Statuts : CUR Statut dossier du crédit :
Montant du crédit : DZD 1,000,000.00
Joint Holder :

Date d'échéance	Impayés	Montant total	Principale	Intérêt	TVA Intérêt	Assurance	Capital restant du
13 DEC 18		-1,000,000.00	-1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	-1,000,000.00
13 JAN 19		6,047.22	0.00	5,597.22	0.00	450.00	-1,000,000.00
13 FEB 19		6,047.22	0.00	5,597.22	0.00	450.00	-1,000,000.00
13 MAR 19		5,505.56	0.00	5,055.56	0.00	450.00	-1,000,000.00
13 APR 19		6,047.22	0.00	5,597.22	0.00	450.00	-1,000,000.00
13 MAY 19		5,866.67	0.00	5,416.67	0.00	450.00	-1,000,000.00
13 JUN 19		6,047.22	0.00	5,597.22	0.00	450.00	-1,000,000.00
13 JUL 19		6,047.22	0.00	5,597.22	0.00	450.00	-1,000,000.00
13 AOUT 19		9,339.18	3,491.32	5,397.86	0.00	450.00	-996,527.49
13 SEP 19		9,339.18	3,510.23	5,378.95	0.00	450.00	-993,036.17

1 2 3 4 5

imp. s.p.a. - El Achour

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

ملحق رقم 14: طلب توحيد القرض

P. 01

-MAY-2018 10:19

CNEP

038844069

/Mme/Mlle

ressus : EL KALA

06 63 63 32 07

A Madame

La Directrice de la CNEP-Banque

Agence EL-KALA

Code 317

OBJET : Demande de consolidation de prêt

Madame :

J'ai l'honneur de venir par la présente solliciter votre haute bienveillance de bien vouloir m'accorder la consolidation du prêt dont j'ai bénéficié au niveau de votre agence.

Veuillez agréer Madame mes salutations les plus distinguées.

L'intéressé(e) :

CNI / PC N° : 102 714 328

Déposé le : 12-01-2018 ELKALA

Visa du Directrice :

